



Grundstücksmarktbericht **2021** für die Stadt Remscheid

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Remscheid

Grundstücksmarktbericht 2021

Berichtszeitraum 01.01.2020 – 31.12.2020

Übersicht über den Grundstücksmarkt
in der Stadt Remscheid

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
in der Stadt Remscheid

Geschäftsstelle

Straße Nr. Theodor-Heuss-Platz 1
PLZ Ort 42853 Remscheid
Telefon 02191/16-2468
Fax 02191/16-3247
E-Mail: gutachterausschuss@remscheid.de
Internet: <https://www.geoportal.remscheid.de/gutachterausschuss>

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Gebühr 46 EUR je Exemplar (Nr. 5.3.2.2 des Gebührentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Stadt Remscheid.

Lizenz

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die „Datenlizenz Deutschland –Zero – Version 2.0“ (dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Der Lizenztext ist unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehbar.

Inhaltsverzeichnis

1	Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	8
2	Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	9
2.1	Umsätze im Grundstücksverkehr	9
2.2	Der Markt 2020 im Überblick	9
2.2.1	Unbebaute Grundstücke	9
2.2.2	Bebaute Grundstücke	10
2.2.3	Wohnungs- und Teileigentum	11
2.2.4	Käuferströme	11
3	Umsätze	14
3.1	Gesamtumsatz	14
3.1.1	Kauffälle	14
3.1.2	Geldumsatz	16
3.1.3	Flächenumsatz	17
3.2	Unbebaute Grundstücke	19
3.3	Bebaute Grundstücke	22
3.4	Wohnungs- und Teileigentum	23
3.5	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	25
3.6	Zwangsversteigerungen	26
4	Unbebaute Grundstücke	27
4.1	Individueller Wohnungsbau	27
4.2	Geschosswohnungsbau	28
4.3	Gewerbliche Bauflächen	28
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	28
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	29
4.6	Bodenrichtwerte	30
4.6.1	Definition	30
4.6.2	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW	30
4.6.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	31
4.6.4	Hinweise zur Verwendung der Bodenrichtwerte in Remscheid	31
4.6.5	Indexreihen	32
5	Bebaute Grundstücke	33
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	33
5.1.1	Durchschnittspreise	34
5.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	35
5.1.3	Indexreihen	42
5.1.4	Sachwertfaktoren	43
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	45
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	46
5.2.1	Liegenschaftszinssätze	47
5.2.2	Durchschnittspreise	47
6	Wohnungs- und Teileigentum	49
6.1	Wohnungseigentum	50
6.1.1	Durchschnittspreise	50
6.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	51
6.1.3	Indexreihen	55
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	55
6.2	Teileigentum	56

6.2.1 Durchschnittspreise von Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragenstellplätzen	56
7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	56
8 Modellbeschreibungen	57
8.1 Sachwertfaktoren	57
8.2 Liegenschaftszinssätze	58
8.3 Immobilienrichtwerte	58
9 Mieten und Pachten	61
9.1 Wohnungsmieten	61
9.2 Gewerbemieten	61
10 Kontakte und Adressen	62
11 Anlagen	63
11.1 Allgemeine Angaben über die Stadt Remscheid	63
11.2 Gebühren des Gutachterausschusses	64
11.3 Anlagen zum Sachwertmodell der AGVGA.NRW	65
11.4 Anlagen zum Liegenschaftszinssatzmodell der AGVGA.NRW	79

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

Zeichen	Bedeutung
-	Kein Eintrag
∅	Mittelwert
()	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher
(%)	Veränderung zum Vorjahr in Prozent

Abkü.	Bedeutung
Anz. Jahre	Anzahl der Geschäftsjahre
BGF	Bruttogrundfläche
BWK	Bewirtschaftungskosten
Dekade	Zeitraum von zehn Jahren
DFH	Dreifamilienhaus
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
freist.	freistehende
G	Geldumsatz
gem. genutzte Geb.	gemischt genutzte Gebäude
Ges.	Gesamt
Gfl.	Grundstücksfläche
GND	Gesamtnutzungsdauer
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
J	Jahre
k.A.	keine Angabe
KP	Kaufpreis
LZ	Liegenschaftszins
Max	Maximalwert, höchster Kaufpreis
Min	Minimalwert, kleinster Kaufpreis
Mittel	Mittelwert
N	Anzahl
NHK 2010	Normalherstellungskosten 2010
REH	Reihenendhaus
RF	Rohtragsfaktor
RH	Reihenhaus
RMH	Reihenmittelhaus
RND	Restnutzungsdauer
Stab	Standardabweichung
UK	Umrechnungskoeffizient
WE	Wohnungseigentum
Wfl	Wohnfläche
ZFH	Zweifamilienhaus

1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der Stadt- oder Kreisverwaltung weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen und Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie für spezielle Bewertungsfragen. Die Sachverständigen sind ehrenamtlich tätig.

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeiten des Gutachterausschusses stellt die Stadt oder der Kreis eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht.

Die zentrale Aufgabe der Gutachterausschüsse ist es, für Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu sorgen. Somit gehören zu ihren wesentlichen Aufgaben

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten und Immobilienrichtwerten
- die Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichtes
- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien

Ihre Kenntnisse über den örtlichen Grundstücksmarkt beziehen die Gutachterausschüsse insbesondere aus den Grundstückskaufverträgen, die ihnen gemäß § 195 (1) BauGB von den Notaren in Kopie vorgelegt werden. Diese Kaufverträge werden unter Wahrung des Datenschutzes anonymisiert und nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet. Sie bilden die Datengrundlage für die Wahrnehmung der oben genannten Aufgaben.

Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Sie sollen Mitglieder eines Gutachterausschusses sein. Die Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Köln.

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts NRW
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt BORIS.NRW
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten
- Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den Vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Berichtsjahr 2020 wurden in Remscheid 1.166 Kauffälle über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von 264 Millionen Euro und einem Flächenumsatz von 78 ha registriert. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Anzahl der Kauffälle nur unwesentlich verändert (rd. +0,3%). Der Geldumsatz ist leicht gesunken um rd. 2,9%.

Aus der nachfolgenden Tabelle können die Veränderungen zum Vorjahr entnommen werden.

Übersicht über die Umsätze und Preisentwicklungen auf dem Immobilienmarkt in Remscheid

	Kauffälle Anzahl	Veränderung	Geldumsatz Mio. Euro	Veränderung	Preise
Unbebaute Grundstücke	125	↓	8,96	↓	↑
darunter					
Individueller Wohnungsbau	36	↓	3,39	↓	↑
Geschosswohnungsbau	9	↘	0,87	↘	↗
Gewerbe/Industrie	4	↘	0,71	↓	↑
Bebaute Grundstücke	435	↓	176,36	↓	↑
darunter					
Individueller Wohnungsbau	274	↓	80,80	↗	↑
Geschosswohnungsbau	82	↗	33,34	↓	↗
Gewerbe/Industrie	14	↓	18,84	→	-
Wohnungs- und Teileigentum	606	↑	79,43	↑	↑
Gesamtumsatz	1166	↗	264,75	↘	-

↓ fallend ↘ leicht fallend → stagnierend ↗ leicht steigend ↑ steigend

2.2 Der Markt 2020 im Überblick

2.2.1 Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kauffälle über unbebaute Grundstücke des Jahres 2020 ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 11% gesunken. Es wurde ein rd. 44% niedrigerer Geldumsatz getätigt als im Jahr zuvor.

Die Preisentwicklung von unbebauten Grundstücken zeigt deutlich nach oben. Unbebaute Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser sind rd. 15% teurer geworden. Für Renditegrundstücke wurden rd. 5% höhere Preise gezahlt. Für Industrie- und Gewerbegrundstücke konnte ein Preisanstieg von rd. 10% festgestellt werden. Lediglich für Gewerbegrundstücke in Handelslagen und für Grundstücke in Kerngebieten konnten keine Preisveränderungen zum Vorjahr registriert werden.

Für ein 610 m² großes unbebautes Ein-/Zweifamilienhausgrundstück wurden im Jahr 2020 unabhängig von der Lage im Durchschnitt rd.150.000 € gezahlt. Das entspricht einem Preis von rd. 245 €/m² Baulandfläche.

Gebietstypische Bodenrichtwerte
in Euro / m²

Grundstücksart	Lage			Spanne	
	einfach	mittel	gut	von	bis
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	190	225	310	175	380
Reihenmittel- und Reihenendhäuser	220	260	290	220	290
Geschosswohnungsbau (gewerblicher Anteil <20%)	165	175	230	140	245
Geschosswohnungsbau (gewerblicher Anteil >20%)	180	180	-	135	270
Gewerbliche Bauflächen (klassisches Gewerbe)	70	85	100	60	160
Gewerbliche Bauflächen (tertiäre Nutzung)	-	200	250	200	250

Die Preise für landwirtschaftliche Flächen liegen auf dem Vorjahresniveau. Im Durchschnitt wurden für Grünlandflächen rd. 1,70 €/m² gezahlt.

Forstwirtschaftliche Flächen wurden inkl. Aufwuchs zu etwas höheren Preise gehandelt als im Jahr 2019 (rd. + 11%). Für Waldflächen wurden unabhängig vom Baumbestand inkl. Aufwuchs rd. 1,50 €/m² gezahlt.

2.2.2 Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kauffälle über bebaute Grundstücke des Jahres 2020 ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 10% gefallen. Es wurde ein rd. 10% niedrigerer Geldumsatz getätigt als im Jahr zuvor.

Im Jahr 2020 wurden insgesamt rd. 10% weniger Ein- und Zweifamilienhäuser veräußert als im Vorjahr. Der Geldumsatz ist dagegen um rd. 3% gestiegen. Die Preisentwicklung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser zeigt mit rd. +9 % weiter nach oben. Die Preise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind um rd. +7% gestiegen.

Durchschnittliche Richtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser in normaler Wohnlage

	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro/m ²	Baujahr	Wohnfläche in m ²	Grundstücksgröße in m ²
Ein-/Zweifamilienhäuser	470.000	2.610	1980	180	700
Doppelhaushälfte	329.000	2.530	1980	130	400
Reihenendhaus	308.000	2.370	1980	130	300
Reihenmittelhaus	277.000	2.310	1980	120	200

Die Anzahl der Kauffälle von Drei- und Mehrfamilienhäusern ist mit rd. -4% leicht rückläufig. Der Geldumsatz ist deutlich um rd. -34% gefallen. Die Preisentwicklung zeigt nach oben.

2.2.3 Wohnungs- und Teileigentum

Die Anzahl der Kauffälle über Wohnungs- und Teileigentum des Jahres 2020 ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 12% gestiegen. Es wurde ein rd. 30% höherer Geldumsatz getätigt als im Jahr zuvor.

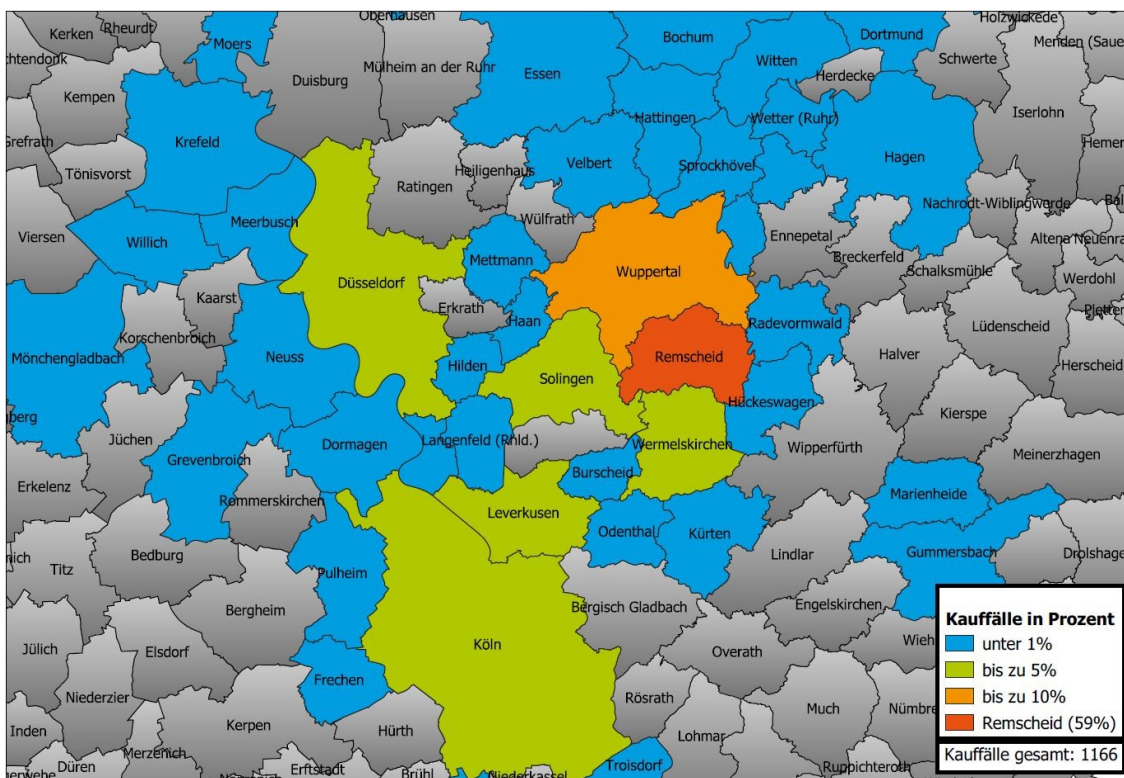
Die Preisentwicklung für Eigentumswohnungen (Wohnungseigentum) zeigt mit rd. +14% deutlich nach oben.

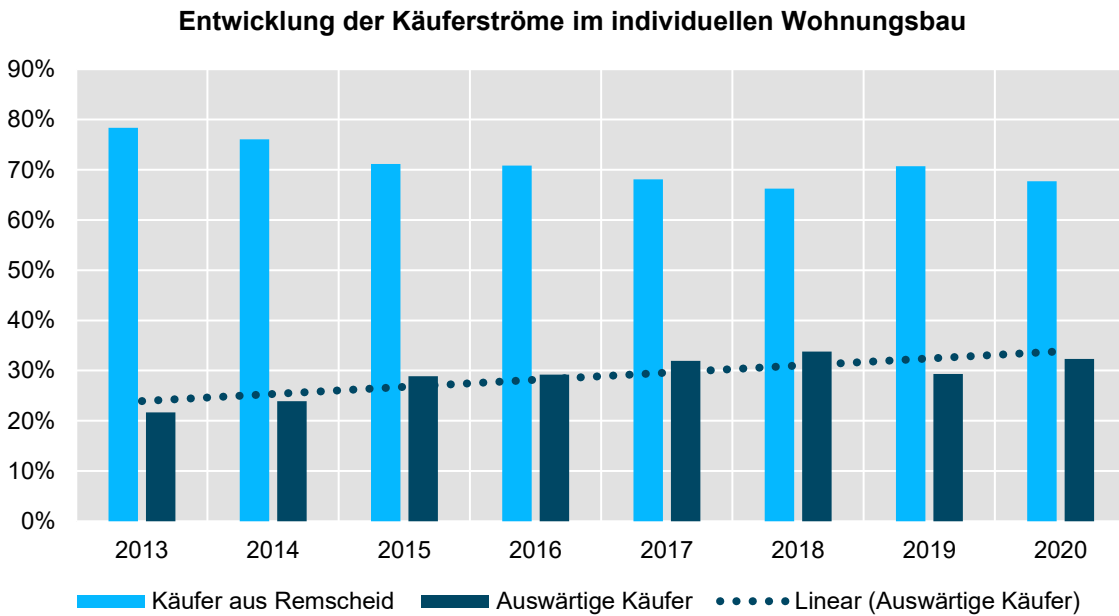
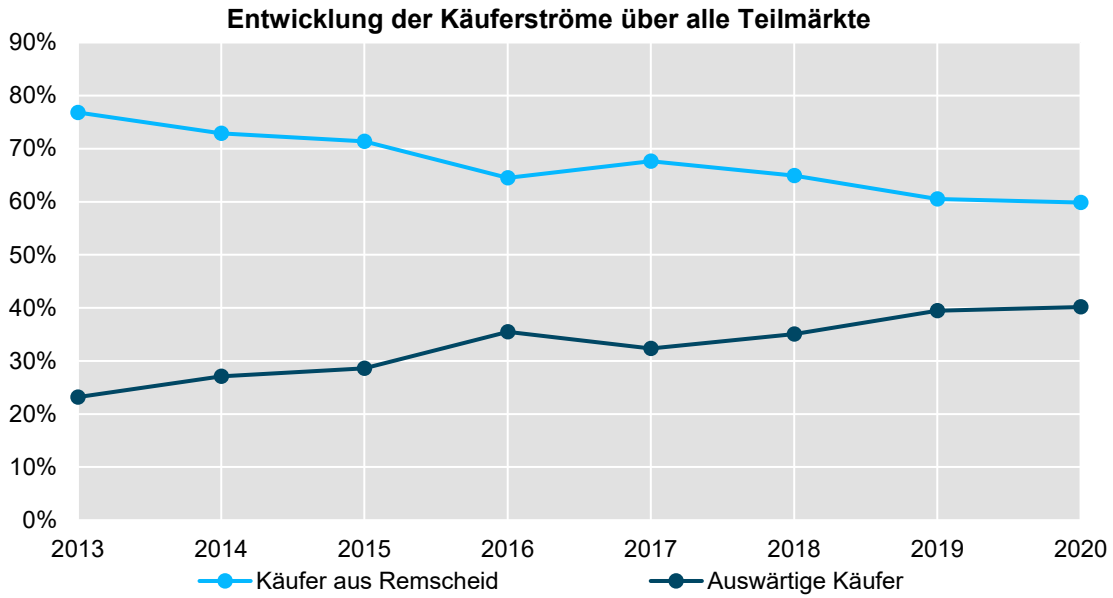
Durchschnittlicher Richtwert für Eigentumswohnungen in normaler Wohnlage

	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis in Euro/m ²	Baujahr	Wohnfläche in m ²	Balkon
Wohnungseigentum	136.000	1.700	1980	80	vorhanden

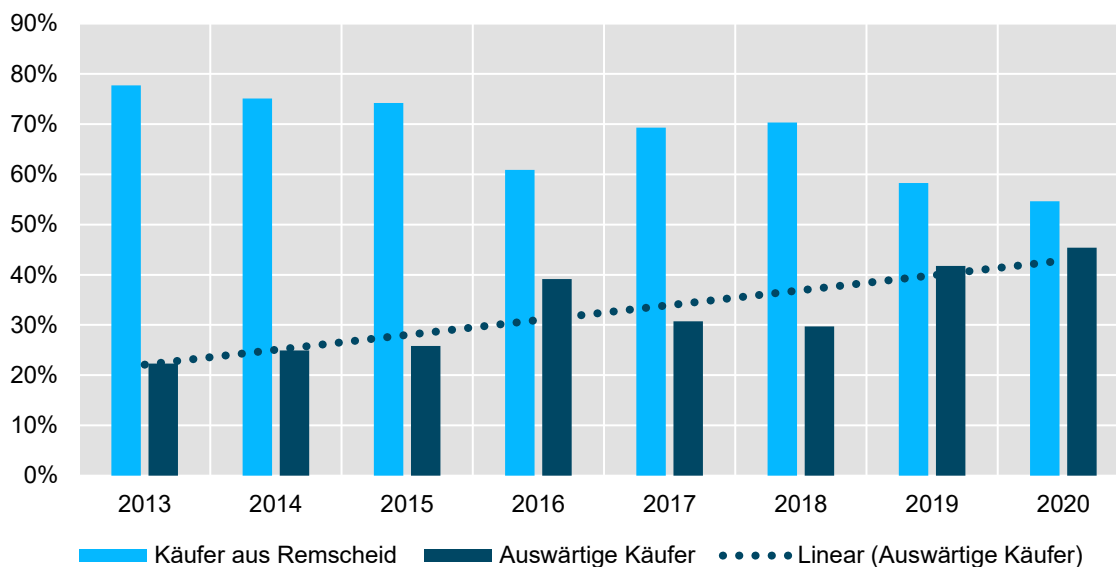
2.2.4 Käuferströme

Die folgende Abbildung gibt einen Überblick aus welchen Städten und Gemeinden des näheren Umfeldes die Käufer stammen. Knapp 60% der Käufer haben Ihren Wohnsitz in Remscheid, rund 40 % der Käufer stammen von außerhalb.

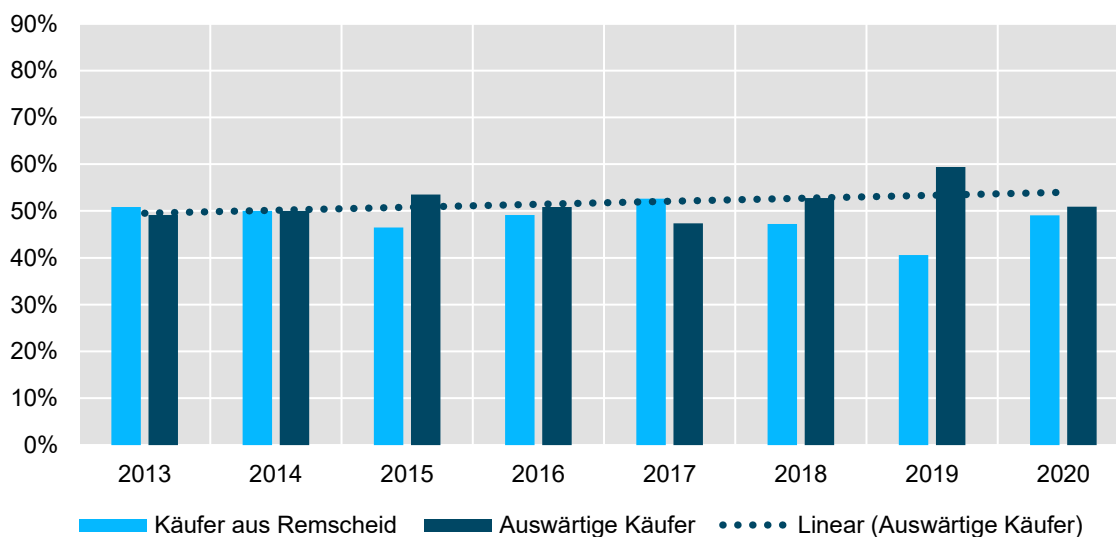




Entwicklung der Käuferströme bei Wohnungseigentum



Entwicklung der Käuferströme bei Mehrfamilienhäusern / gemischter Nutzung (ab 4 WE)



3 Umsätze

Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der im Berichtsjahr 2020 (01.01.2020 - 31.12.2020) registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Kaufverträge, bei denen anzunehmen ist, dass sie durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst sind, werden nur im allgemeinen Teil des Grundstücksmarktberichtes berücksichtigt.

Damit beinhaltet der Grundstücksmarktbericht Ergebnisse, die die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt widerspiegeln. Abweichungen zu früheren oder späteren Veröffentlichungen können sich dadurch ergeben, dass beurkundende Stellen Urkunden nachreichen.

Das Datenmaterial der nachfolgenden statistischen Auswertungen spiegelt die tatsächliche Situation auf dem Remscheider Grundstücksmarkt in allgemeiner Form wieder.

Bei den allgemeinen Aussagen wird unterschieden nach den Teilmärkten:

- Unbebaute Grundstücke
- Bebaute Grundstücke
- Wohnungs- und Teileigentum

Der Teilmarkt „**unbebaute Grundstücke**“ erfasst alle selbstständig bebaubaren Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser), den Geschosswohnungsbau, die gewerblich nutzbaren Grundstücke („klassische“ Gewerbe-/Industriegrundstücke, Grundstücke, die sich für eine Nutzung im tertiären Bereich eignen), sowie Verkäufe von unselbstständigen Grundstücksteilen (Arrondierungsflächen). Hinzu kommen Eigentumswechsel von land- und forstwirtschaftlichen Flächen und von Bauerwartungs- und Rohbauland.

Der Teilmarkt „**Bebaute Grundstücke**“ ist gegliedert in die Kategorien Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser, Gewerbe- und Industrieobjekte sowie sonstige bebaute Grundstücke.

Der Teilmarkt „**Wohnungs- und Teileigentum**“ gliedert sich in Wohnungseigentum (Eigentumswohnungen) und Teileigentum an gewerblichen Räumen, Garagen oder Stellplätzen.

Als **Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke** werden die Kauffälle (aus den verschiedenen Teilmärkten) registriert, in denen das Recht auf Errichtung und Unterhaltung eines Gebäudes auf einem fremden Grundstück bzw. das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück veräußert werden.

Als **Zwangsversteigerungen** werden Kauffälle aus den verschiedenen Teilmärkten, registriert die in einem Vollstreckungsverfahren versteigert worden sind.

3.1 Gesamtumsatz

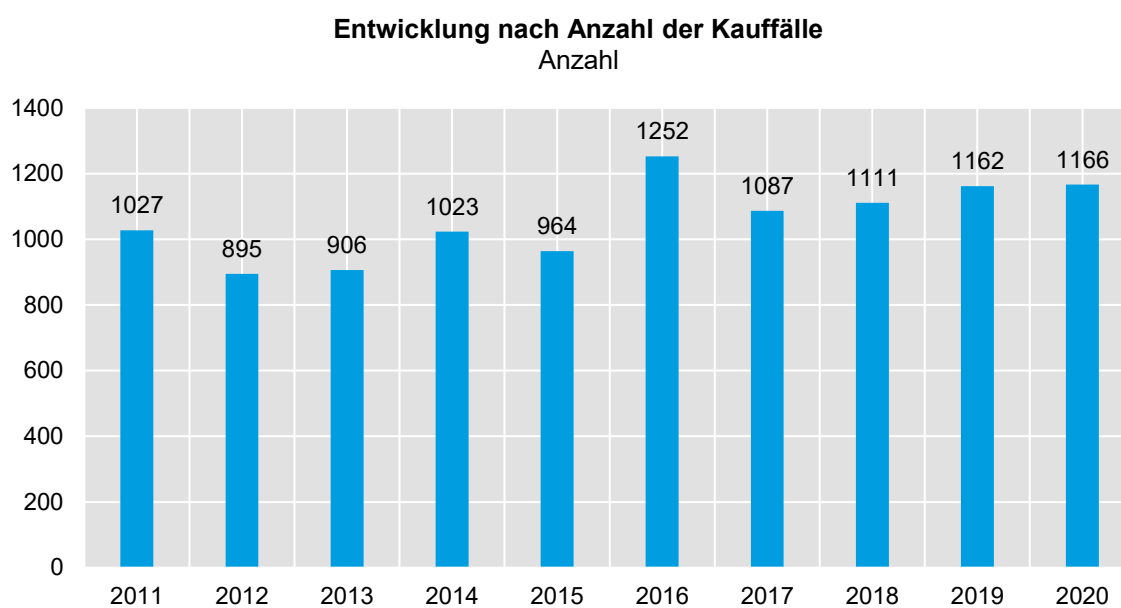
3.1.1 Kauffälle

Der Grundstücksmarkt in Remscheid verzeichnete nur unwesentliche Veränderungen gegenüber dem Vorjahr (rd. +0,3%). Insgesamt wurden im Berichtsjahr 2020

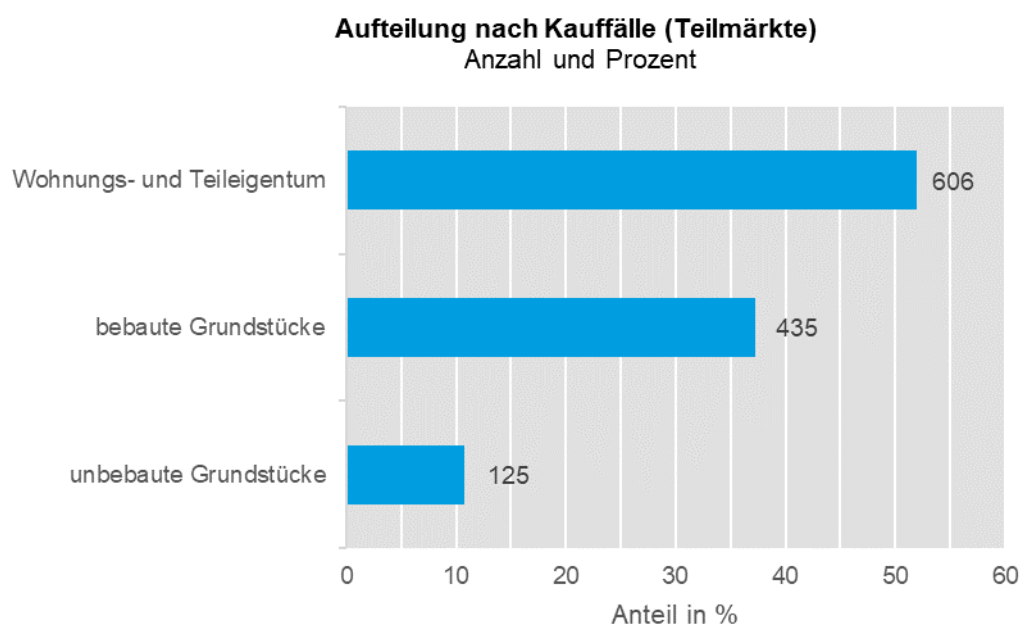
1.166 Kauffälle registriert.

Im 10-Jahresvergleich liegt die Anzahl rd. 10% über dem Durchschnitt von 1.059 Kauffällen. Es ist der zweithöchste Wert in den letzten 10 Jahren.

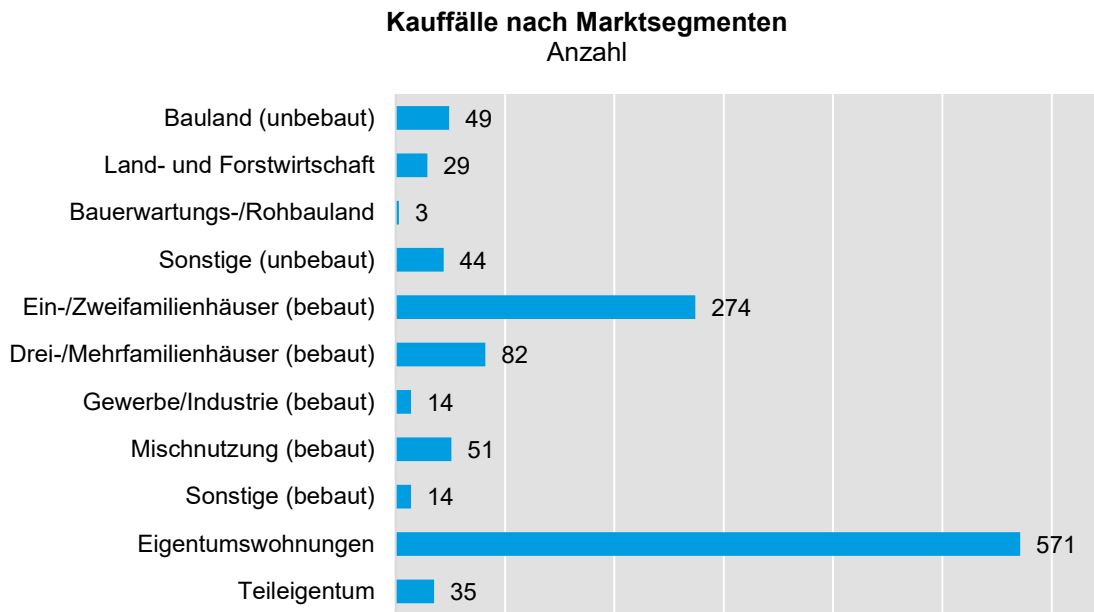
Folgende Abbildung zeigt die Entwicklung in den letzten 10 Jahren.



Die nachstehende Abbildung zeigt die Anzahl der Kauffälle für die einzelnen Teilmärkte im Berichtsjahr. Der Abbildung können die absoluten Zahlen sowie die prozentualen Anteile entnommen werden.



Die nachstehende Abbildung zeigt die Anzahl der Kauffälle für die einzelnen Marktsegmente innerhalb der Teilmärkte im Berichtsjahr.



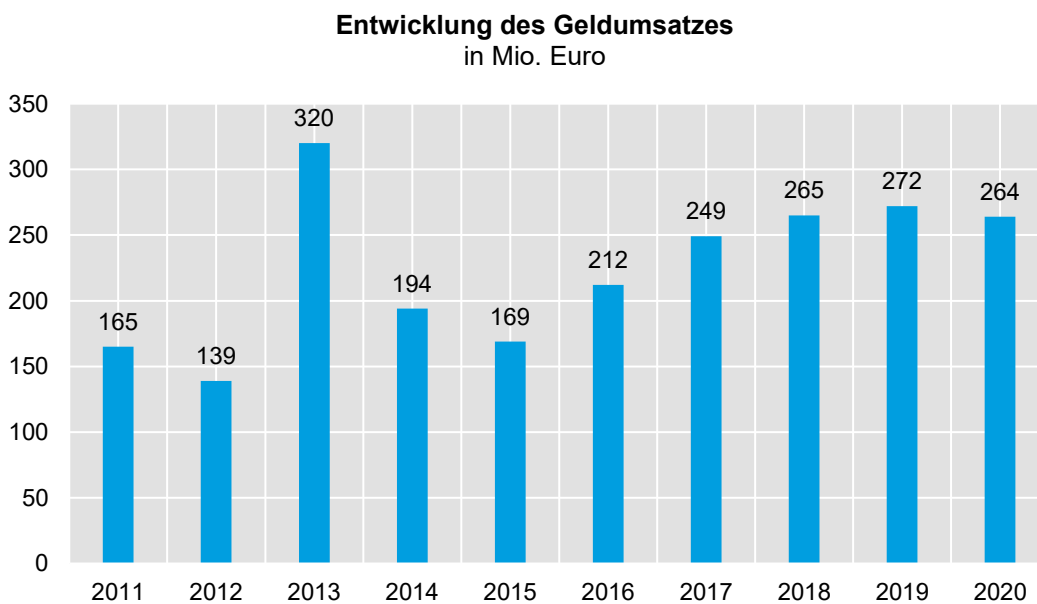
3.1.2 Geldumsatz

Im Berichtsjahr 2020 wurden in Remscheid Verkäufe mit einem Geldumsatz von

rd. 264 Mio. Euro getätigt.

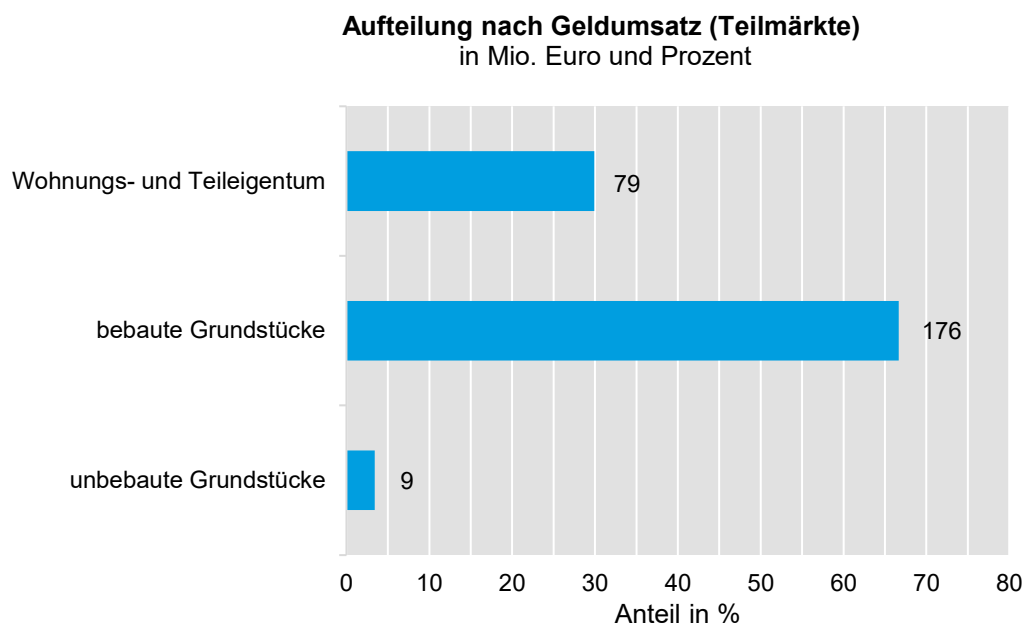
Gegenüber dem Vorjahr ist der Geldumsatz damit um rd. 2,9% leicht gesunken. Im 10-Jahresvergleich liegt der Umsatz rd. 17% über dem Durchschnitt von rd. 225 Mio. Euro.

Folgende Abbildung zeigt die Entwicklung in den letzten 10 Jahren.

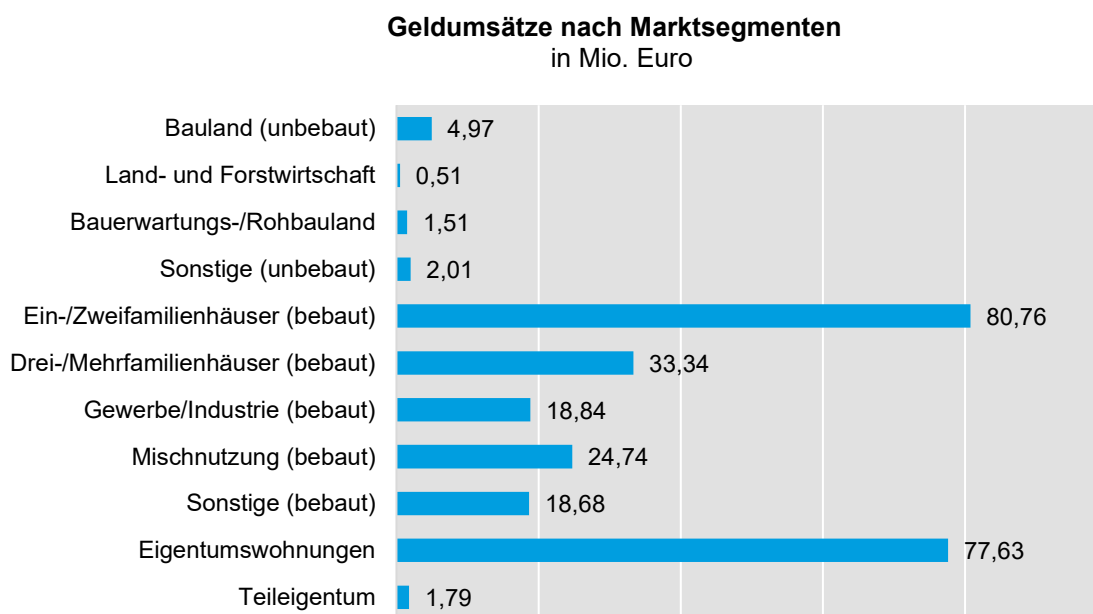


Der hohe Geldumsatz im Jahr 2013 beruht auf besonderen Verkäufen (Einkaufscenter).

Die nachstehende Abbildung zeigt den Geldumsatz für die einzelnen Teilmärkte im Berichtsjahr. Der Abbildung können die absoluten Zahlen sowie die prozentualen Anteile entnommen werden.



Die nachstehende Abbildung zeigt den Geldumsatz für die einzelnen Marktsegmente innerhalb der Teilmärkte im Berichtsjahr.



3.1.3 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr 2020 wurden in Remscheid insgesamt Flächen in der Größe von

rd. 78 ha veräußert.

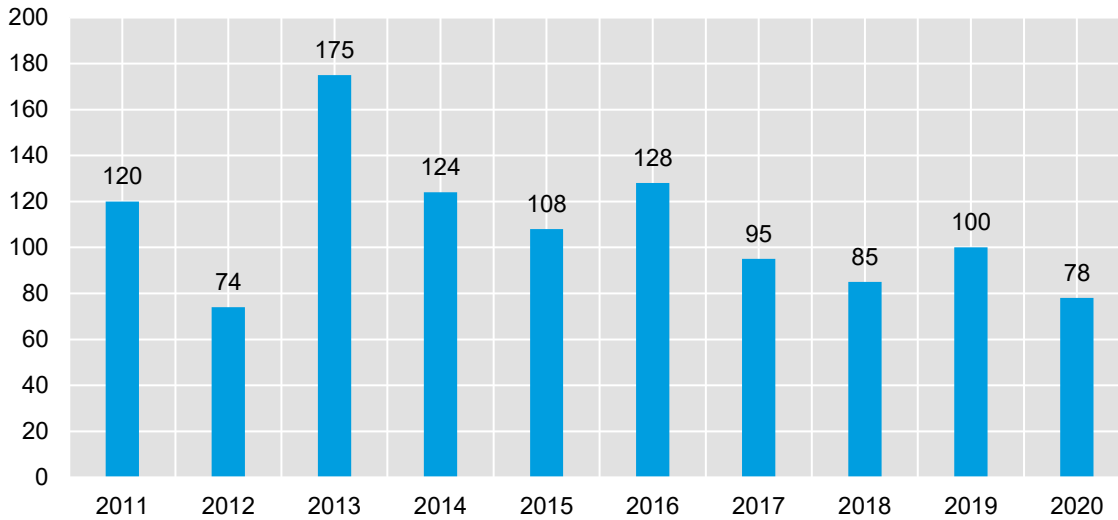
Gegenüber dem Vorjahr ist der Flächenumsatz damit um rd. 22% gefallen.

Im 10-Jahresvergleich liegt der Umsatz rd. 28% unterhalb des Durchschnitts von rd. 109 ha.

Der Umsatz der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden Grundstücksteilflächen wird nicht erhoben.

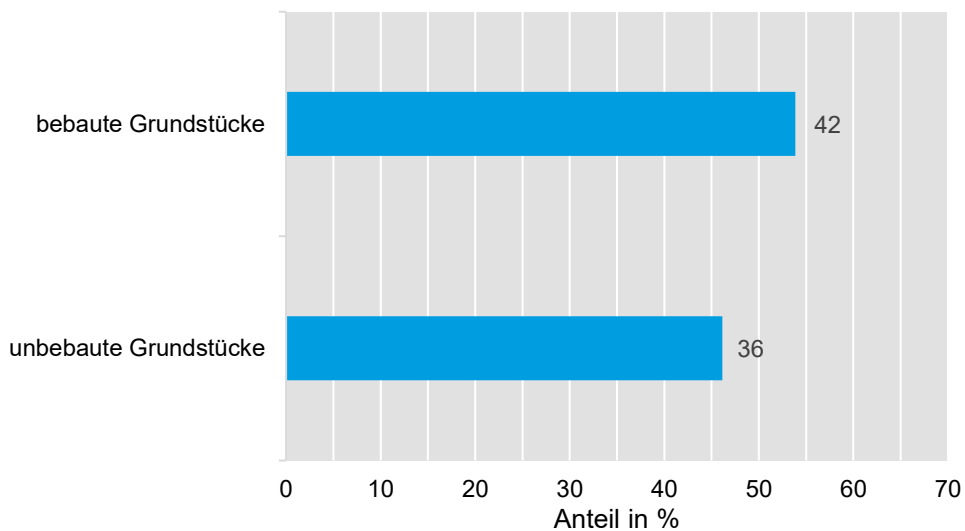
Folgende Abbildung zeigt die Entwicklung in den letzten 10 Jahren.

Entwicklung des Flächenumsatzes
in Hektar

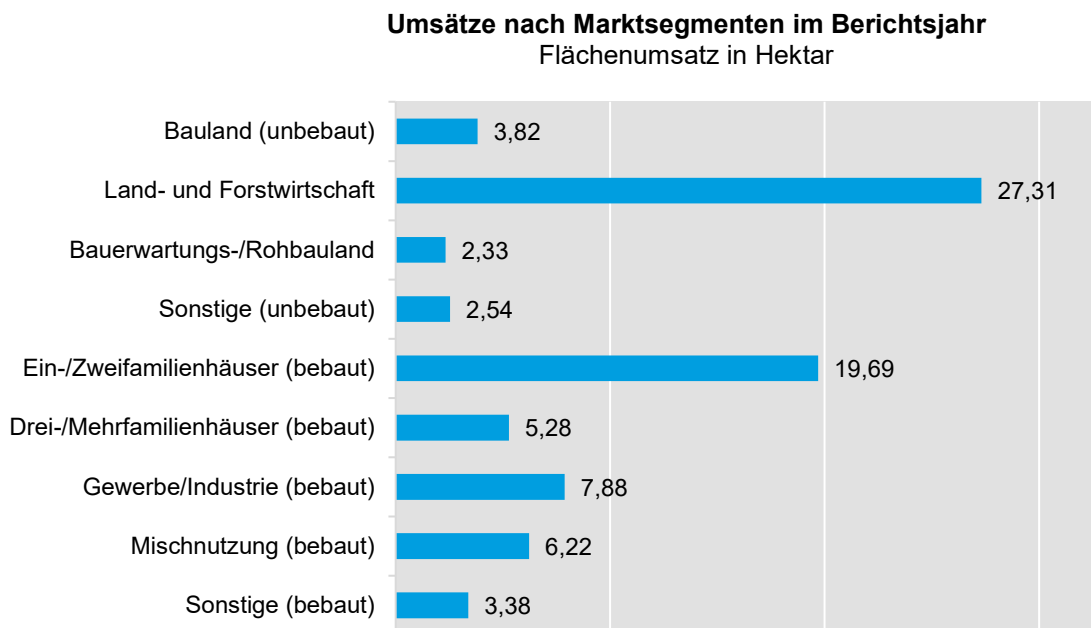


Die nachstehende Abbildung zeigt den Flächenumsatz für die einzelnen Teilmärkte im Berichtsjahr. Der Abbildung können die absoluten Zahlen sowie die prozentualen Anteile entnommen werden.

Aufteilung nach Flächenumsatz (Teilmärkte)
in Hektar und Prozent



Die nachstehende Abbildung zeigt den Flächenumsatz für die einzelnen Marktsegmente innerhalb der Teilmärkte im Berichtsjahr.



3.2 Unbebaute Grundstücke

Nachfolgend wird der Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ differenzierter beschrieben. Dieser Teilmarkt gliedert sich in folgende sechs Kategorien:

Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Neben den landwirtschaftlich (Grünland) und forstwirtschaftlich genutzten Flächen werden in einer Untergruppe auch Verkäufe von Flächen erfasst, die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht (Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft). Verkäufe von Grünlandflächen und forstwirtschaftlichen Flächen unter 1.000 m² sind bei der Ermittlung der Preisentwicklung und des durchschnittlichen Preises in €/m² außer Betracht geblieben.

Bauerwartungs- und Rohbauland

Nach der ImmoWertV (§ 5 Abs. 2) handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6 ImmoWertV), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde gründen. Als Rohbauland werden Flächen bezeichnet, die nach den §§ 30, 33 und 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind (§ 5 Abs. 3 ImmoWertV).

Individueller Wohnungsbau

Voll erschlossene baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen privater Bauherren bebaut werden können. Dies sind zumeist Ein- oder Zweifamilienhäuser in 1- oder 2-geschossiger Bauweise, wobei jedoch auch eine höhere Geschossigkeit auftreten kann. Auch Baugrundstücke für eine Reihenhausbebauung werden hierunter erfasst.

Geschosswohnungsbau

Voll erschlossene baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel 3- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können. Eine Unterscheidung nach Geschosswohnungsbau für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen oder gemischte (teilweise gewerbliche) Nutzung findet an dieser Stelle nicht statt.

Gewerbe

Gewerbe und Industrie

Voll erschlossene baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen. Typisch für diese Kategorie sind z.B. Grundstücke in den klassischen Gewerbe- und Industriegebieten.

Gewerbe „Tertiäre Nutzung“ (Bereich für Dienstleistungen)

Voll erschlossene baureife Grundstücke, die einer überwiegend tertiären Nutzung zugeführt werden sollen. Unter der tertiären Nutzung wird derjenige Wirtschaftsbereich verstanden, der dem Dienstleistungssektor zuzuordnen ist. Dazu zählen im Wesentlichen die Wirtschaftszweige Handel, Verkehr, Logistik, Finanzen, Versicherungen, Bildungswesen, Gesundheit, Hotel- und Gaststättengewerbe sowie sonstige Unternehmen und freie Berufe, die Dienstleistungen erbringen. Typisch für diese Kategorie sind Grundstücke in Gebieten mit nahezu ausschließlicher Büro- oder Handelsnutzung.

Sonstige Flächen

Hier werden Grundstücksarten zusammengefasst in denen regelmäßig sehr wenige Kaufverträge über unbebaute Grundstücke abgeschlossen werden (Mischgebiete (MI) und Kerngebiete (MK)). Zusätzlich fallen darunter Kaufverträge über Gemeinbedarfsflächen und Arrondierungsflächen. Unter Arrondierungsflächen werden gemeinhin selbstständig nicht bebaubare Teilflächen verstanden, die zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen Ausnutzbarkeit erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern können.

Umsatz

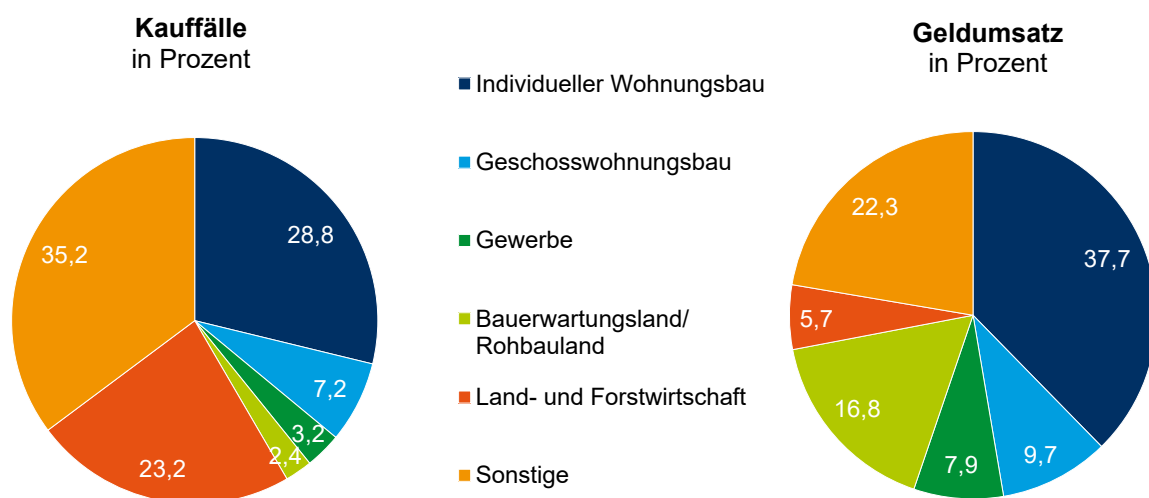
Im Teilmarkt unbebauter Grundstücke wurden im Berichtsjahr **125 Kauffälle** mit einem Geldumsatz von **rd. 9 Mio. Euro** registriert. Die Zahl der Verkäufe reduzierte sich damit gegenüber dem Vorjahr um rd. 11,3%, der Geldumsatz um rd. 43%. Der Flächenumsatz verringerte sich um rd. 14,3 %.

Entwicklung Gesamtumsatz

Teilmarkt	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Kauffälle (Anzahl)	131	136	150	187	166	231	159	129	141	125
Geldumsatz (Mio. Euro)	11,2	7,7	16,2	31,0	14,9	16,8	14,9	13,2	15,8	9,0
Flächenumsatz (ha)	72,5	29,0	133,5	82,0	51,7	60,6	34,4	23,6	41,8	35,8

Den höchsten Marktanteil haben die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau mit einem Anteil von rd. 29% der Kauffälle und einem Geldumsatz von rd. 38%.

Den Anteil der Marktsegmente zeigen folgende Abbildungen nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz.



Umsatz im Vergleich zum Durchschnitt (Ø) der letzten 10 Jahre

unbebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle		Geld in Mio. Euro		Fläche in Hektar	
	2020	Ø	2020	Ø	2020	Ø
Gesamt	125	156	9,0	15,1	35,8	56,5
davon						
Individueller Wohnungsbau	36	58	3,4	5,2	2,1	3,6
Geschosswohnungsbau	9	12	0,9	1,3	0,6	1,0
Gewerbe	4	15	0,7	3,2	1,2	4,2
Bauerwartungsland/Rohbauland	3	8	1,5	2,7	2,3	3,2
Landwirtschaftliche Flächen	4	8	0,1	0,2	5,7	13,4
Forstwirtschaftliche Flächen	11	16	0,3	0,3	20,4	27,3
Besondere Flächen Land-/Forstwirtschaft	14	14	0,1	0,1	1,3	1,4
Sonstige	44	26	2,0	2,0	2,4	2,4

3.3 Bebaute Grundstücke

Im Teilmarkt bebauter Grundstücke wurden im Berichtsjahr **435 Kauffälle** mit einem Geldumsatz von **rd. 176 Mio. Euro** registriert. Die Zahl der Verkäufe reduzierte sich damit gegenüber dem Vorjahr um rd. 9,6 %, der Geldumsatz um rd. 9,7%. Der Flächenumsatz verringerte sich um rd. 26,3%.

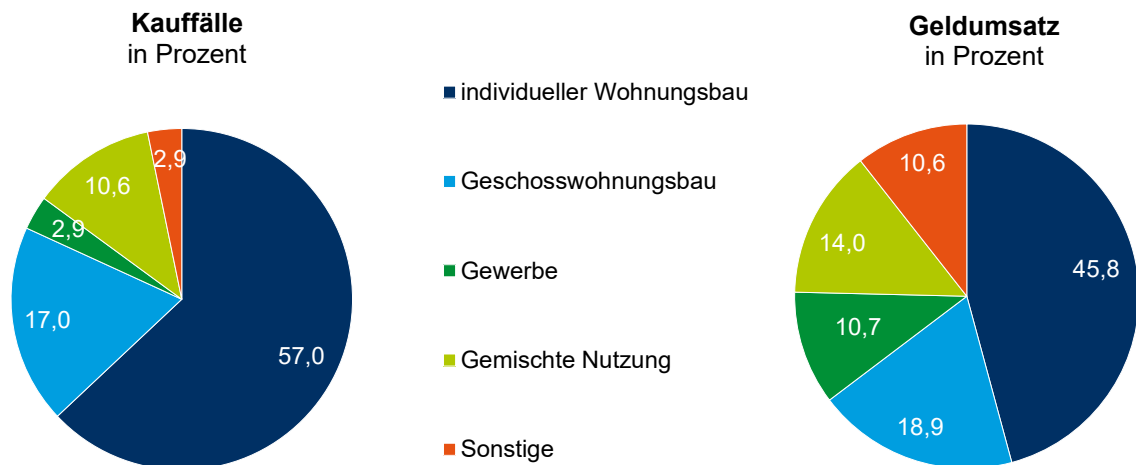
Die bebauten Grundstücke haben den größten Anteil am Geldvolumen auf dem Grundstücksmarkt in Remscheid.

Entwicklung Gesamtumsatz

Teilmarkt	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Kauffälle (Anzahl)	403	408	384	431	425	481	468	437	481	435
Geldumsatz (Mio. Euro)	117,2	103,1	275,5	128,9	122,0	137,1	183,7	190,0	195,4	176,4
Flächenumsatz (ha)	47,5	45,3	43,1	42,0	56,5	67,3	61,4	61,2	57,6	42,5

Den höchsten Marktanteil haben die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau mit einem Anteil von rd. 57% der Kauffälle und einem Geldumsatz von rd. 46%.

Den Anteil der Marktsegmente zeigen folgende Abbildungen nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz.



Umsatz im Vergleich zum Durchschnitt (Ø) der letzten 10 Jahre

bebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle		Geld in Mio. Euro		Fläche in Hektar	
	2020	Ø	2020	Ø	2020	Ø
Gesamt	435	436	176,4	162,9	42,5	52,4
davon						
Individueller Wohnungsbau	274	275	80,8	61,8	19,7	19,4
davon						
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	149	139	48,2	34,3	14,3	14,0
Doppelhaushälften-/ Reihenendhäuser	93	95	25,1	19,8	4,5	4,5
Reihenmittelhäuser	32	41	7,6	7,7	0,9	1,0
Geschosswohnungsbau	82	78	33,3	31,8	5,3	7,8
davon						
Dreifamilienhäuser	23	21	6,3	4,6	1,3	1,6
Mehrfamilienhäuser	59	57	27,1	27,2	4,0	6,1
Gewerbe	14	16	18,8	17,9	7,9	12,6
Gemischte Nutzung	51	50	24,7	18,2	6,2	5,1
Sonstige	14	17	18,7	33,2	3,4	7,5

3.4 Wohnungs- und Teileigentum

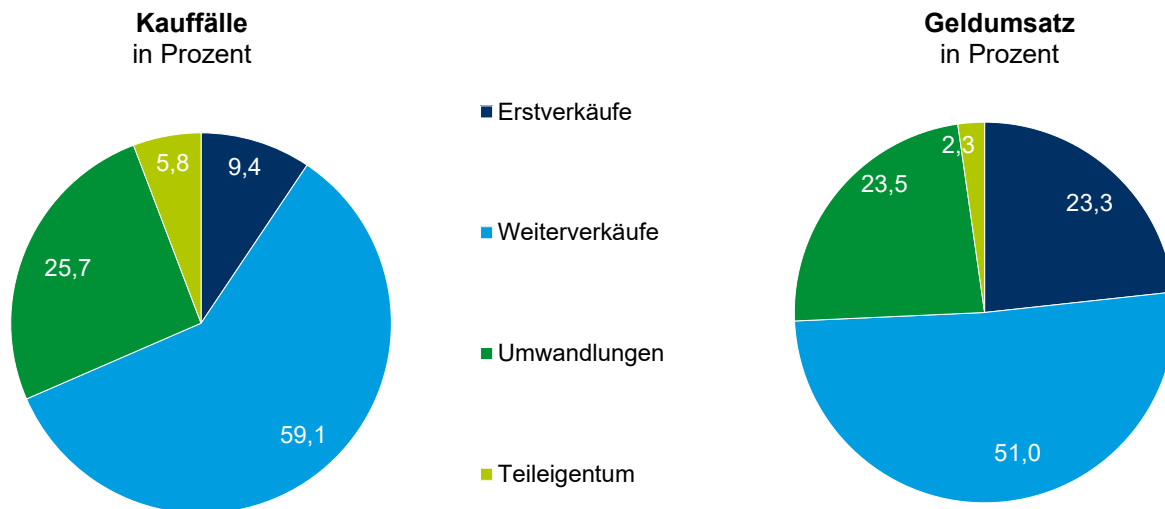
Im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum wurden im Berichtsjahr **606 Kauffälle** mit einem Geldumsatz von **rd. 79 Mio. Euro** registriert. Die Zahl der Verkäufe erhöhte sich damit gegenüber dem Vorjahr um rd. 12,2%. Der Geldumsatz vergrößerte sich um rd. 29,9%.

Entwicklung Gesamtumsatz

Teilmarkt	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Kauffälle (Anzahl)	493	351	372	405	373	540	460	545	540	606
Geldumsatz (Mio. Euro)	36,9	28,0	32,3	34,3	32,4	57,8	50,1	61,9	61,1	79,4

Der Umsatz der auf das Wohnungs- und Teileigentum entfallenden Grundstücksteilflächen wird nicht erhoben.

Den Anteil der Marktsegmente zeigen folgende Abbildungen nach Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz.



Umsatz im Vergleich zum Durchschnitt (Ø) der letzten 10 Jahre

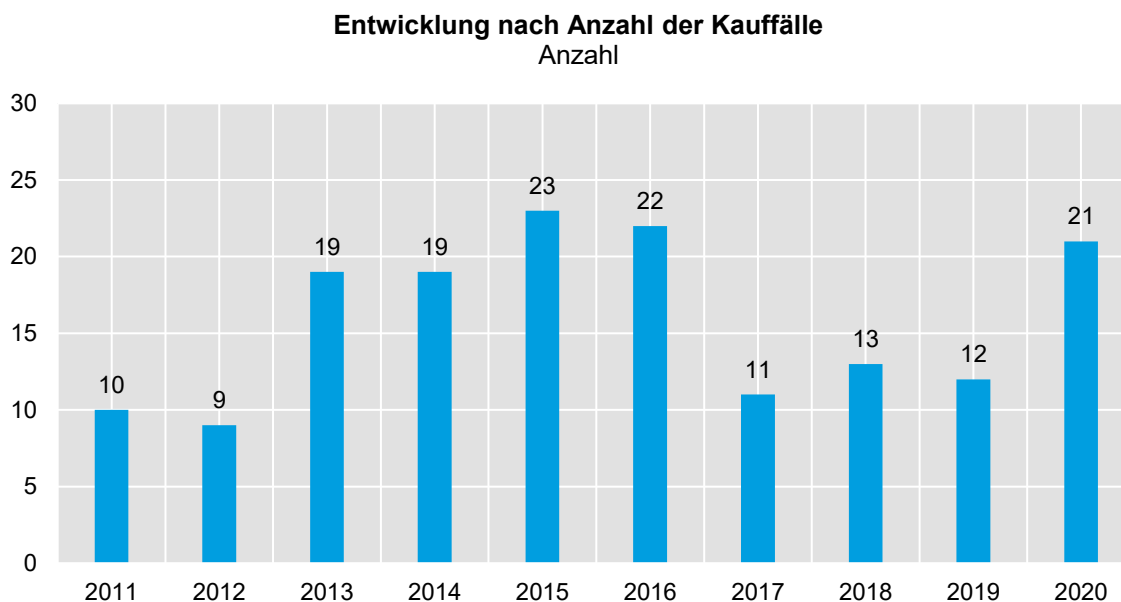
Wohnungs- und Teileigentum	Anzahl Kauffälle		Geld in Mio. Euro	
	2020	Ø	2020	Ø
Gesamt	606	469	79,4	47,4
davon				
Wohnungseigentum	571	424	77,6	45,1
davon				
Erstverkäufe	57	29	18,5	8,0
Weiterverkäufe	358	303	40,5	27,8
Umwandlungen	156	92	18,6	9,3
Teileigentum	35	45	1,8	2,3

3.5 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Aufgrund ihrer Bedeutung werden die auf Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke entfallenen Umsätze gesondert aufgeführt. Die Verträge wurden auch in den jeweiligen Teilmärkten berücksichtigt.

Im Berichtsjahr 2020 wurden in Remscheid 21 Erbbaurechtsverträge abgeschlossen.

Folgende Abbildung zeigt die Entwicklung in den letzten 10 Jahren.



Umsatz im Vergleich zum Durchschnitt (Ø) der letzten 10 Jahre

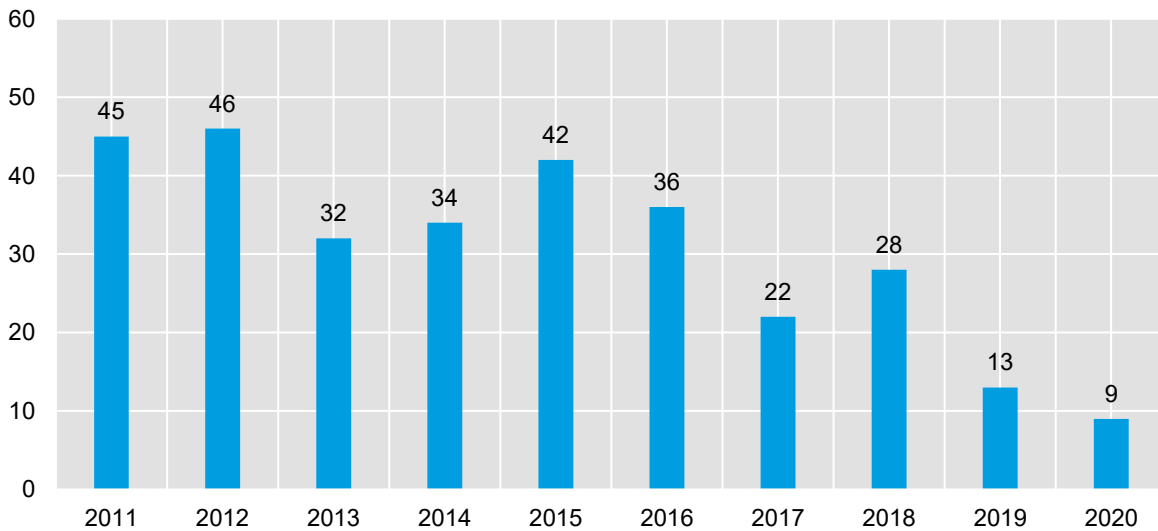
Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	Anzahl Kauffälle		Geld in Mio. Euro		Fläche in Hektar	
	2020	Ø	2020	Ø	2020	Ø
Gesamt	21	16	1,8	1,9	1,6	1,1
davon						
Erbbaurechtsgrundstücke	7	6	0,4	0,7	0,3	0,6
Erbbaurechte	14	10	1,4	1,2	1,3	0,5

3.6 Zwangsversteigerungen

Aufgrund ihres Alleinstellungsmerkmals werden die Zwangsversteigerungen gesondert aufgeführt. Die Verträge wurden auch in den jeweiligen Teilmärkten berücksichtigt.

Die Anzahl der Zwangsversteigerungen ist seit dem Jahr 2018 rückläufig. Im Berichtsjahr 2020 wurden in Remscheid 9 Zwangsversteigerungen durchgeführt.

Entwicklung nach Anzahl der Zwangsversteigerungen
Anzahl



Umsatz im Vergleich zum Durchschnitt (Ø) der letzten 10 Jahre

Zwangsversteigerungen	Anzahl Kauffälle		Geld in Mio. Euro		Fläche in Hektar	
	2020	Ø	2020	Ø	2020	Ø
Gesamt	9	30	0,4	3,1	0	1,3
davon						
unbebaute Grundstücke	0	1	0	0	0	0,2
bebaute Grundstücke	0	11	0	2,3	0	1,1
Wohnungs- und Teileigentum	9	18	0,4	0,8	-	-
Erbbaurecht/-grundstücke	0	0	0	0,0	0	0,0

4 Unbebaute Grundstücke

4.1 Individueller Wohnungsbau

Im Jahr 2020 wurden im Vergleich zum Vorjahr höhere Kaufpreise für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus gezahlt. Die Preise für unbebaute Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser sind rd. 15% gestiegen.

Für ein 610 m² großes unbebautes Ein-/Zweifamilienhausgrundstück wurden im Jahr 2020 unabhängig von der Lage im Durchschnitt rd. 150.000 Euro gezahlt.

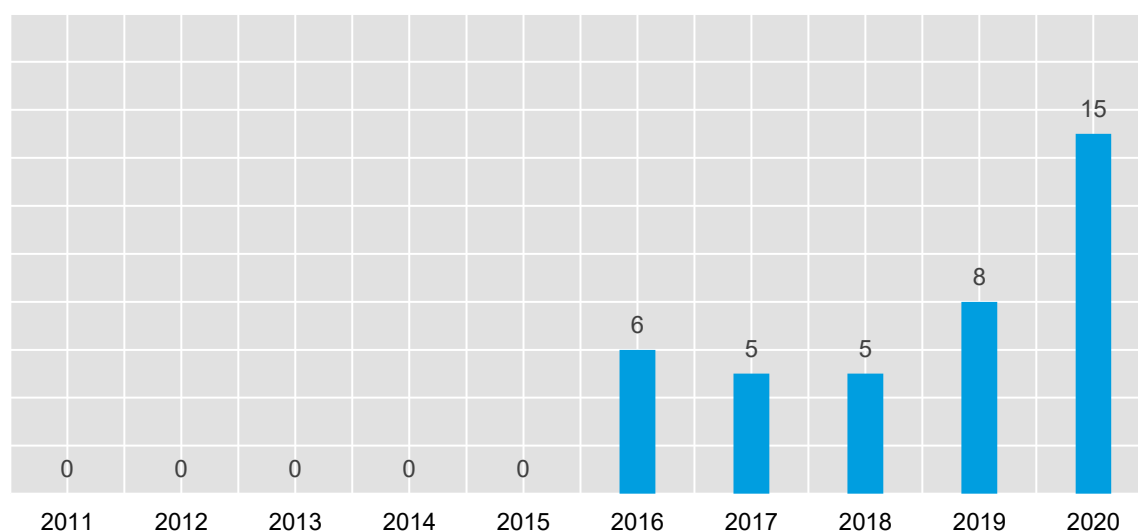
Die folgende Tabelle zeigt das durchschnittliche Preisniveau für unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus differenziert nach guter, mittlerer und einfacher Lage.

Es handelt sich um erschließungsbeitragsfreie Werte.

Typische Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Euro / m²

Grundstücksart	Lage			Spanne	
	einfach	mittel	gut	von	bis
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	190	225	310	175	380
Reihenmittel- und Reihenhäuser	220	260	290	220	290

Entwicklung der Bodenpreisveränderungen individueller Wohnungsbau in Prozent



4.2 Geschosswohnungsbau

Im Jahr 2020 wurden im Vergleich zum Vorjahr höhere Kaufpreise für Grundstücke des Geschosswohnungsbaus gezahlt. Die Preise für unbebaute Grundstücke für den Geschosswohnungsbau sind um rd. 5% gestiegen.

Typische Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke für den Geschosswohnungsbau in Euro / m²

Grundstücksart	Lage			Spanne	
	einfach	mittel	gut	von	bis
Geschosswohnungsbau (gewerblicher Anteil <20%)	165	175	230	140	245
Geschosswohnungsbau (gewerblicher Anteil >20%)	180	180	-	135	270

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Im Jahr 2020 wurden im Vergleich zum Vorjahr höhere Kaufpreise für gewerbliche Bauflächen des klassischen Gewerbes gezahlt. Die Preise für unbebaute Grundstücke sind hier um rd. 10% gestiegen. Für Grundstücke mit tertiärer Nutzung konnten im Vergleich zum Vorjahr keine Preisveränderungen festgestellt werden.

Typische Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke für gewerblich genutzte Grundstücke in Euro / m²

Grundstücksart	Lage			Spanne	
	einfach	mittel	gut	von	bis
Gewerbliche Bauflächen (klassisches Gewerbe)	70	85	100	60	160
Gewerbliche Bauflächen (tertiäre Nutzung)	-	200	250	200	250

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Im Jahr 2020 konnten lediglich bei den forstwirtschaftlichen Flächen Preisveränderungen zum Vorjahr festgestellt werden. Die Kaufpreise für Waldflächen sind um ca. 11% gestiegen.

Preise für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Ausgewertet wurden Kauffälle der Jahre 2018 – 2020. Berücksichtigt wurden nur Verkäufe im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ab einer Flächengröße von 1.000 m². Kauffälle, die deutlich vom Marktniveau abweichen oder durch ungewöhnliche Umstände beeinflusst sind, wurden nicht berücksichtigt.

Preise für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Kaufpreise	Anzahl	Ø -Preis	Kaufpreisspanne
	Kauffälle	in Euro/m ²	in Euro/m ²
	2018 - 2020	2018 - 2020	2018 - 2020
Forstwirtschaftliche Flächen (Wald incl. Aufwuchs > 1000 m ²)	22	1,50	1,05 - 1,95
Landwirtschaftliche Flächen (Grünland/Wiese > 1.000 m ²)	17	1,75	1,20 - 2,15
Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft	23	13,80	9,80 - 17,20

4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Für Bauerwartungsland können je nach Planungsstand nachfolgende Wertverhältnisse angesetzt werden. Ausgangsgröße ist der jeweilige erschließungsbeitragspflichtige Baulandwert.

- Planungsabsichten werden bekannt: ca. 20% vom Baulandwert
- Flächennutzungsplan stellt Bauland dar: ca. 30% vom Baulandwert
- Aufstellungsbeschluss zum B-Plan gefasst*: ca. 35% vom Baulandwert

Für Rohbauland können 45% – 100% des erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwertes angesetzt werden.

*meist auch der Zeitpunkt, auf den sich die Vorwirkung einer öffentlichen Nutzung auswirkt

4.6 Bodenrichtwerte

4.6.1 Definition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist ein vorwiegend aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV) vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Jedem Bodenrichtwert sind lagetypische beschreibende Merkmale zur Definition des Bodenrichtwertgrundstücks zugeordnet.

Die Bodenrichtwerte werden in Bodenrichtwertzonen ausgewiesen und beziehen sich auf unbelastete Grundstücke. Die Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend mit den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks übereinstimmen.

Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss jährlich durch die Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind.

Der Bodenrichtwert ist kein Verkehrswert. Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie z.B. Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

4.6.2 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORIS.NRW

BORIS.NRW ist das zentrale Informationssystem zum Immobilienmarkt der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen. Das Bodenrichtwertinformationssystem steht unter www.boris.nrw.de jedermann kostenfrei zur Verfügung. Das Informationssystem enthält alle Bodenrichtwerte und die Grundstücksmarktberichte der einzelnen Gutachterausschüsse in NRW.

The screenshot displays the BORIS.NRW interface. At the top left is the logo 'BORIS NRW'. The main area shows a satellite map of Remscheid with red-outlined property boundaries and blue-shaded zones. A search bar at the top center contains the address 'Brüderstraße, 42853 Remscheid - Innen'. On the right, a 'Detailinformationen' panel is open, showing the following data:

Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen	
Ein-/zweigeschossig	Weitere Produkte Kontakt
2021	Örtliche Fachinformationen anzeigen
Bodenrichtwert	300 €/m² (Ein-/zweigeschossig)
Lage und Wert	
Gemeinde	Remscheid
Postleitzahl	42853
Gemarkungsname	Remscheid
Ortsteil	Mitte
Bodenrichtwertnummer	10016
Bodenrichtwert	300 €/m ² (Ein-/zweigeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2021
Beschreibende Merkmale	

At the bottom of the map, there is a scale bar for 60m and a map scale of 1:2.257. The footer contains links for 'Intern', 'Impressum', 'Nutzungsbedingungen', and 'Datenschutzerklärung'.

Historische Bodenrichtwerte stehen rückliegend bis zum Jahr 2011 zur Verfügung.

Auszüge aus der Bodenrichtwert- und Immobilienrichtwertkarte können als PDF-Dokument heruntergeladen werden.

4.6.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte sind am 09.02.2021 gemäß § 196 des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 03.11.2017 und gemäß § 37 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) vom 08.12.2020 - in den jeweils gültigen Fassungen - durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Euro je Quadratmeter Grundstücksfläche ermittelt und beschlossen worden. Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert je Quadratmeter für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er bezieht sich auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind - sogenanntes Bodenrichtwertgrundstück -.

Das Bodenrichtwertgrundstück im individuellen Wohnungsbau hat eine Baulandtiefe von bis zu 40 m und eine Größe von ca. 600 m². Das Bodenrichtwertgrundstück in Reihenhaussiedlungen hat eine Baulandtiefe von bis zu 40 m und eine Größe von ca. 200 m² (Reihenmittelhäuser) bzw. ca. 350 m² (Reihenendhäuser).

Das Bodenrichtwertgrundstück im Geschosswohnungsbau hat in Wohn- und Mischgebieten eine Baulandtiefe von bis zu 40 m und in Kerngebieten eine Baulandtiefe von bis zu 30 m.

Das Bodenrichtwertgrundstück für klassisches Gewerbe hat in der Regel eine Grundstücksgröße von ca. 3.500 m².

Das Bodenrichtwertgrundstück für gewerbliche Bauflächen mit Handelslage hat eine Grundstücksgröße von ca. 5.000 m². In den Lagen, in denen Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen mit Handelslage ausgewiesen sind, bestehen bei Kaufpreisen große, branchenabhängige Preisschwankungen.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestalt, können Abweichungen seines Bodenwertes vom Bodenrichtwert bewirken. Die Berechnung der Geschossflächenzahl wird gemäß der Baunutzungsverordnung von 1977 durchgeführt.

Die in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und förmlich festgelegten Entwicklungsbereichen ausgewiesenen Bodenrichtwerte beinhalten die sanierungs- bzw. entwicklungsbedingten Werterhöhungen (§§ 153, 169 BauGB).

Bodenrichtwerte gelten nur für altlastenfreie Grundstücke.

Der Bodenwert für die Grundstücksqualität Straßenland beträgt maximal 1/10 des Bodenrichtwertes.

Einheitlich für das gesamte Stadtgebiet gelten die Bodenrichtwerte für:

Gartenland	15,00 €/m ²
Grünland/Wiese	1,70 €/m ²
Waldfläche (incl. Aufwuchs)	1,50 €/m ²

Der Bodenrichtwert für Wohnbauflächen im Außenbereich (ASB) ohne Zonenabgrenzungen beträgt einheitlich für das gesamte Stadtgebiet 175,- €/m² MD-I-600-ASB ebf.

4.6.4 Hinweise zur Verwendung der Bodenrichtwerte in Remscheid

Die Qualität der Grundstücksflächen, die über die ortsübliche Baulandtiefe hinausgehen, ist sachverständig zu bestimmen.

In den Kaufvertragsauswertungen werden die Erschließungskosten für bereits vorhandene Straßen zwischen 10,- € und 20,- € je m² Bauland in Ansatz gebracht. In Neubaugebieten werden die tatsächlichen Kosten angesetzt.

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen verstehen sich inkl. Aufwuchs. Die Art des Bewuchses wurde nicht hinterfragt.

Wohngrundstücke im individuellen Wohnungsbau werden weder hinsichtlich der Art der Nutzung (W, MI) noch nach der Zahl der Vollgeschosse (I, II) wertmäßig differenziert.

Wohngrundstücke in Reihenhausbau werden hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse (I, II) wertmäßig nicht differenziert.

Wohngrundstücke im Geschosswohnungsbau werden weder hinsichtlich der Art der Nutzung (W, MI) noch nach der Zahl der Vollgeschosse (II, III, IV etc.) wertmäßig differenziert.

Abweichungen des Bewertungsobjekts von der angegebenen Geschossflächenzahl sind nach Anlage 11 der Wertermittlungsrichtlinien des Bundesministers für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (WertR 2006) zu berücksichtigen.

Wertunterschiede zwischen unterschiedlich großen Gewerbegrundstücken sind nicht bekannt.

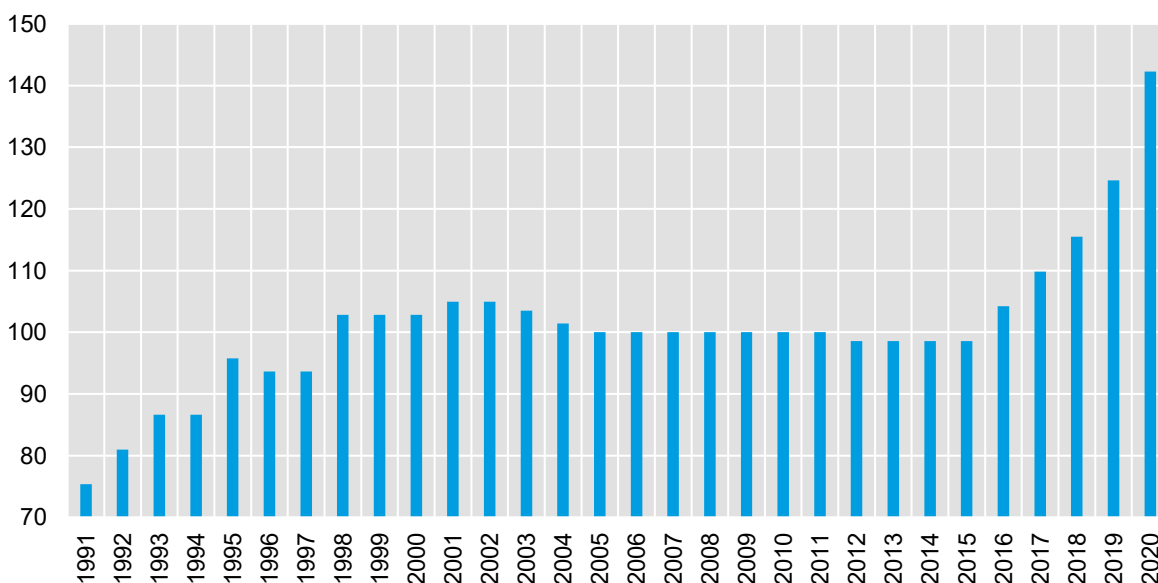
4.6.5 Indexreihen

Indexreihe für den individuellen Wohnungsbau 2010 = 100

Index der durchschnittlichen Bodenrichtwerte für Grundstücke mit ein- und zweigeschossiger Wohnbauweise in Abhängigkeit vom Erschließungszustand.

2010 = 100							
Jahr	Index	Jahr	Index	Jahr	Index	Jahr	Index
1991	75,4	1999	102,8	2006	100,0	2014	98,6
1992	81,0	2000	102,8	2007	100,0	2015	98,6
1993	86,6	2001	104,9	2008	100,0	2016	104,2
1994	86,6	2002	104,9	2009	100,0	2017	109,9
1995	95,8	2003	103,5	2010	100,0	2018	115,5
1996	93,7	2004	101,4	2011	100,0	2019	124,6
1997	93,7	2005	100,0	2012	98,6	2020	142,3
1998	102,8	2006	100,0	2013	98,6		

Bodenpreisindex individueller Wohnungsbau 2010 = 100



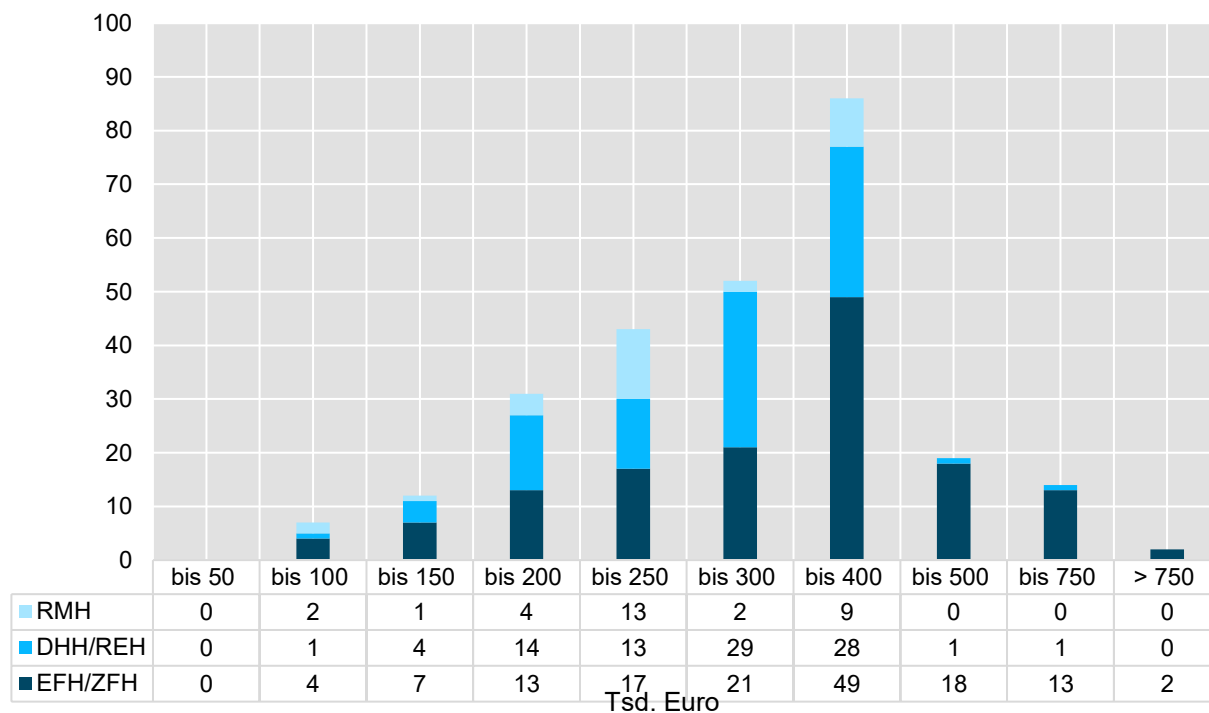
5 Bebaute Grundstücke

5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Umsatz im Vergleich zum Durchschnitt (Ø) der letzten 10 Jahre

bebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle		Geld in Mio. Euro		Fläche in Hektar	
	2020	Ø	2020	Ø	2020	Ø
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	149	139	48,2	34,3	14,3	14,0
Doppelhaushälften-/ Reihenendhäuser	93	95	25,1	19,8	4,5	4,5
Reihenmittelhäuser	32	41	7,6	7,7	0,9	1,0

Preisgruppenverteilung nach Gebäudetyp
Anzahl



5.1.1 Durchschnittspreise

Bei einer geringen Anzahl an Kauffällen sind die durchschnittliche Preise statistisch nicht gesichert. In der Regel werden die durchschnittlichen Preise (Preis/m² WFL) aus Kauffällen ermittelt, die innerhalb der 1-fachen Standardabweichung liegen.

Die Angaben für Gesamtkaufpreis, Grundstücks- und Wohnfläche sind als beschreibende Merkmale zu den Kauffällen der jeweiligen Stichprobe anzusehen.

Durchschnittspreise freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Baujahr	N	Ø Gfl in m ²		Ø Kaufpreis in Euro		Ø Wfl in m ²		Ø Kaufpreis Euro/m ² Wfl.	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
bis 1919	23	620		355.000		240		1.510	
		280 1.170		210.000 590.000		115 400		1.160 1.860	
1920 - 1949	31	620		320.000		160		2.050	
		380 1.100		195.000 570.000		95 330		1.540 2.610	
1950 - 1974	41	690		360.000		180		2.070	
		330 1.150		165.000 605.000		90 360		1.470 2.750	
1975 - 1994	11	670		430.000		185		2.320	
		520 710		315.000 555.000		125 220		1.920 2.750	
1995 - 2019	4	440		365.000		115		3.120	
		- -		- -		- -		- -	
Neubau	0	-		-		-		-	
		- -		- -		- -		- -	

Durchschnittspreise Doppelhaushälften und Reihenendhäuser

Baujahr	N	Ø Gfl in m ²		Ø Kaufpreis in Euro		Ø Wfl in m ²		Ø Kaufpreis Euro/m ² Wfl.	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
bis 1949	18	340		260.000		125		2.120	
		240 450		180.000 370.000		80 180		1.580 3.000	
1950 - 1974	31	410		250.000		125		2.000	
		260 500		120.000 320.000		65 165		1.560 2.390	
1975 - 1994	19	310		310.000		135		2.310	
		180 450		220.000 510.000		100 245		2.050 2.580	
1995 - 2019	12	290		335.000		125		2.710	
		190 320		280.000 440.000		90 150		2.430 3.130	
Neubau	4	300		395.000		140		2.820	
		- -		- -		- -		- -	

Durchschnittspreise Reihemittelhäuser

Baujahr	N	Ø Gfl in m ²		Ø Kaufpreis in Euro		Ø Wfl in m ²		Ø Kaufpreis Euro/m ² Wfl.	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
bis 1949	1	-	-	-	-	-	-	-	-
1950 - 1974	19	245		240.000		115		2.080	
		195	300	160.000	360.000	85	150	1.820	2.400
1975 - 1994	7	210		255.000		120		2.140	
		125	255	225.000	310.000	100	135	1.830	2.300
1995 - 2019	3	180		290.000		145		2.050	
		-	-	-	-	-	-	-	-
Neubau	0	-	-	-	-	-	-	-	-

5.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches Normobjekt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 193 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §13 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) dar und bilden damit die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 15 Absatz 2 ImmoWertV.

Immobilienrichtwerte werden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen festgesetzt. Sie werden angegeben in Preisen pro Quadratmeter Wohnfläche und sind in Richtwertzonen mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen ausgewiesen.

Der Immobilienrichtwert bezieht sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Erbbaurechte, hohe Instandhaltungsrückstände) und beinhaltet in der Regel eine Einzelgarage. Darüberhinausgehende Nebengebäude sind sachverständig zu würdigen.

Die Immobilienrichtwerte und die Umrechnungskoeffizienten für bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus wurden zum 01.01.2021 erstmalig abgeleitet.

Neubauten wurden nicht berücksichtigt.

Die Immobilienrichtwerte gelten nur für wiederverkaufte Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit einem Mindestalter von 4 Jahren in der jeweiligen Lage. Die Ausweisung erfolgt in Euro/Quadratmeter Wohnfläche.

Jedem Immobilienrichtwert sind verschiedene Eigenschaften zugeordnet.

Die Immobilienrichtwerte stehen kostenfrei im Internet unter www.boris.nrw.de zur Verfügung. Sie können mit dazugehöriger Erläuterung als PDF-Dokument heruntergeladen werden. Zusätzlich bietet der Immobilien-Preis-Kalkulator die Möglichkeit den ausgewählten Immobilienrichtwert an die Merkmale des zu bewertenden Objektes anzupassen.

Anpassungen der Merkmale des Bewertungsobjekts an den Immobilienrichtwert können unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten vorgenommen werden. Eine Interpolation innerhalb der Tabellen ist zulässig.

Weitere nicht definierte besondere Merkmale des Bewertungsobjektes sind sachverständig zu würdigen.

Aus den vorliegenden normierten Kaufpreisen wurden nachfolgende durchschnittliche Richtwerte für bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus zum Stichtag 01.01.2021 für das Stadtgebiet Remscheid abgeleitet:

	Freistehende EFH/ZFH	DHH	REH	RMH
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus
Baujahr	1980	1980	1980	1980
Wohnfläche	180	130	130	120
Wohnlage	mittel	mittel	mittel	mittel
Grundstücksfläche	700	400	300	200
Ausstattungs-kategorie	mittel	mittel	mittel	mittel
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Modernisierungsgrad	mittel	mittel	mittel	mittel
Keller	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Richtwert in Euro/m ²	2.610	2.530	2.370	2.310
Richtwert in Euro	470.000	329.000	308.000	277.000

5.1.2.1 Umrechnungskoeffizienten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens gemäß § 15 ImmoWertV können zur Anpassung des Richtwerts oder von Kaufpreisen auf das Bewertungsobjekt nachfolgende Umrechnungskoeffizienten verwendet werden.

Bei der Anpassung von Kaufpreisen entspricht die Spalte „Richtwert“ den Merkmalen des Kaufobjekts.

Baujahr

Die Einstufung ist unabhängig von Modernisierungsmaßnahmen auf der Grundlage des ursprünglichen Baujahres zu wählen.

Richtwert	Bewertungsobjekt								
	2010	2000	1990	1980	1970	1960	1950	1925	1900
2000	1,10	1,00	0,92	0,86	0,82	0,78	0,75	0,69	0,67
1990	1,19	1,08	1,00	0,94	0,88	0,84	0,81	0,75	0,72
1980	1,27	1,16	1,07	1,00	0,94	0,90	0,86	0,80	0,78
1975	1,31	1,19	1,10	1,03	0,97	0,93	0,89	0,82	0,80
1970	1,34	1,22	1,13	1,06	1,00	0,95	0,91	0,85	0,82
1960	1,41	1,29	1,19	1,11	1,05	1,00	0,96	0,89	0,86
1935		1,41	1,30	1,22	1,15	1,10	1,05	0,97	0,95
1930		1,43	1,32	1,24	1,17	1,11	1,07	0,99	0,96
1920			1,35	1,27	1,20	1,14	1,09	1,01	0,98
1910				1,29	1,22	1,16	1,11	1,03	1,00

Wohnfläche

Die Wohnfläche ist nach den Vorgaben der Wohnflächenverordnung zu ermitteln.

Richtwert	Bewertungsobjekt / Wohnfläche								
	80	100	120	140	160	180	200	220	250
120	1,22	1,10	1,00	0,92	0,85	0,79	0,74		
130	1,28	1,15	1,05	0,96	0,89	0,82	0,77		
140	1,33	1,20	1,09	1,00	0,92	0,86	0,80	0,76	
150		1,25	1,13	1,04	0,96	0,90	0,84	0,79	
160		1,30	1,18	1,08	1,00	0,93	0,87	0,82	
170			1,22	1,12	1,04	0,97	0,90	0,85	
180			1,27	1,16	1,07	1,00	0,94	0,88	0,81
190				1,20	1,11	1,03	0,97	0,91	0,84
200				1,24	1,15	1,07	1,00	0,94	0,86
220					1,22	1,14	1,06	1,00	0,92

Wohnlage

Die Wohnlage ist in der Regel dem Wohnlagenverzeichnis im Mietspiegel der Stadt Remscheid zu entnehmen. Spitzenlagen sind als „sehr gut“ einzustufen.

Richtwert	Bewertungsobjekt						
	einfach	einfach - mittel	mittel	mittel - gut	gut	gut - sehr gut	sehr gut
gut	0,82	0,85	0,89	0,95	1,00	1,04	1,07
mittel	0,92	0,96	1,00	1,06	1,12	1,16	1,20
einfach	1,00	1,04	1,09	1,15	1,22		

Grundstücksfläche

Richtwert	Bewertungsobjekt								
	300	400	500	600	700	800	900	1000	1200
300	1,00	1,08	1,15	1,21	1,26	1,31	1,35	1,39	1,46
400	0,92	1,00	1,06	1,12	1,17	1,21	1,25	1,28	1,35
500	0,87	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	1,17	1,21	1,27
600	0,83	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08	1,12	1,15	1,21
700	0,79	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10	1,16
800	0,77	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,12
900	0,74	0,80	0,85	0,90	0,93	0,97	1,00	1,03	1,08
1000	0,72	0,78	0,83	0,87	0,91	0,94	0,97	1,00	1,05
1100	0,70	0,76	0,81	0,85	0,88	0,92	0,95	0,97	1,02
1200	0,68	0,74	0,79	0,83	0,86	0,90	0,92	0,95	1,00

Ausstattung

Der Ausstattungsstandard ist abhängig von der Qualität der Bausubstanz und der Ausstattung innerhalb des Gebäudes. Der Modernisierungsgrad ist nach den Vorgaben des Sachwertmodells zu ermitteln.

Richtwert	Bewertungsobjekt						
	einfach	einfach/ – mittel	mittel	mittel - gehoben	gehoben	gehoben – stark gehoben	stark gehoben
gehoben	0,73	0,79	0,85	0,92	1,00	1,05	1,10
mittel	0,86	0,93	1,00	1,09	1,18	1,24	1,30
einfach	1,00	1,08	1,16	1,27	1,37		

Modernisierungsgrad

Der Modernisierungsgrad ist nach den Vorgaben des Sachwertmodells zu ermitteln.

Richtwert	Bewertungsobjekt				
	nicht modernisiert	kleinere Maßnahmen 1)	mittlere Modernisierung 2)	überwiegend modernisiert	umfassend modernisiert
nicht modernisiert	1,00	1,08	1,16	1,25	1,34
mittlerer Modernisierungsgrad	0,86	0,93	1,00	1,08	1,16
umfassend modernisiert	0,75	0,81	0,87	0,93	1,00

1) kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

2) mittlerer Modernisierungsgrad

Gebäudeart

Richtwert	Bewertungsobjekt	
	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus
Einfamilienhaus	1,00	0,95

Mietsituation

Richtwert	Bewertungsobjekt	
	unvermietet	vermietet
unvermietet	1,00	0,90

Keller

Richtwert	Bewertungsobjekt		
	vorhanden	teilweise vorhanden	nicht vorhanden
vorhanden	1,00	0,95	0,90

5.1.2.2 Umrechnungskoeffizienten für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens gemäß § 15 ImmoWertV können zur Anpassung des Richtwerts oder von Kaufpreisen auf das Bewertungsobjekt nachfolgende Umrechnungskoeffizienten verwendet werden.

Bei der Anpassung von Kaufpreisen entspricht die Spalte „Richtwert“ den Merkmalen des Kaufobjekts.

Baujahr

Die Einstufung ist unabhängig von Modernisierungsmaßnahmen auf der Grundlage des ursprünglichen Baujahres zu wählen.

Richtwert	Bewertungsobjekt								
	2010	2000	1990	1980	1975	1965	1950	1930	1900
2000	1,12	1,00	0,91	0,85	0,82	0,78	0,73	0,69	0,66
1990	1,22	1,09	1,00	0,93	0,90	0,85	0,80	0,76	0,72
1980	1,31	1,18	1,08	1,00	0,97	0,92	0,86	0,82	0,78
1975	1,36	1,22	1,11	1,03	1,00	0,95	0,89	0,84	0,80
1970	1,40	1,25	1,14	1,06	1,03	0,97	0,91	0,87	0,83
1965	1,43	1,28	1,17	1,09	1,06	1,00	0,94	0,89	0,85
1960		1,31	1,20	1,12	1,08	1,02	0,96	0,91	0,87
1940		1,41	1,29	1,20	1,16	1,10	1,03	0,98	0,93
1930			1,32	1,23	1,19	1,12	1,06	1,00	0,95
1910				1,26	1,22	1,15	1,08	1,02	0,98

Wohnfläche

Die Wohnfläche ist nach den Vorgaben der Wohnflächenverordnung zu ermitteln.

Richtwert	Bewertungsobjekt								
	80	100	110	120	140	160	180	200	250
80	1,00	0,95	0,89	0,84	0,76	0,70	0,66		
100	1,05	1,00	0,94	0,89	0,80	0,74	0,69	0,66	
110	1,12	1,07	1,00	0,94	0,86	0,79	0,74	0,70	0,64
120	1,19	1,13	1,06	1,00	0,91	0,84	0,78	0,74	0,68
130	1,25	1,19	1,12	1,05	0,95	0,88	0,82	0,78	0,71
140	1,31	1,25	1,17	1,10	1,00	0,92	0,86	0,82	0,75
150		1,30	1,22	1,15	1,04	0,96	0,90	0,85	0,78
180			1,35	1,28	1,16	1,07	1,00	0,95	0,86
210				1,38	1,25	1,15	1,08	1,02	0,93
230					1,30	1,20	1,12	1,06	0,97

Wohnlage

Die Wohnlage ist in der Regel dem Wohnlagenverzeichnis des Mietspiegels der Stadt Remscheid zu entnehmen. Spitzenlagen sind als „sehr gut“ einzustufen.

Richtwert	Bewertungsobjekt						
	einfach	einfach - mittel	mittel	mittel - gut	gut	gut - sehr gut	sehr gut
gut	0,92	0,94	0,96	0,98	1,00	1,04	1,08
mittel	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04	1,08	1,12
einfach	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08		

Grundstücksfläche

Richtwert	Bewertungsobjekt									
	150	200	250	300	350	400	450	500	600	
200	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07	1,09	1,10	1,11	1,14	
250	0,94	0,97	1,00	1,02	1,04	1,06	1,07	1,09	1,11	
300	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06	1,09	
350	0,90	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04	1,07	
400	0,89	0,92	0,95	0,97	0,98	1,00	1,01	1,03	1,05	
450	0,88	0,91	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,03	
500	0,87	0,90	0,92	0,94	0,96	0,97	0,99	1,00	1,02	
600	0,85	0,88	0,90	0,92	0,94	0,95	0,97	0,98	1,00	

Ausstattung

Der Ausstattungsstandard ist abhängig von der Qualität der Bausubstanz und der Ausstattung innerhalb des Gebäudes.

Der Modernisierungsgrad ist nach den Vorgaben des Sachwertmodells zu ermitteln.

Richtwert	Bewertungsobjekt						
	einfach	einfach - mittel	mittel	mittel - gehoben	gehoben	gehoben - stark gehoben	stark gehoben
gehoben	0,73	0,79	0,85	0,92	1,00	1,05	1,10
mittel	0,86	0,93	1,00	1,09	1,18	1,24	1,30
einfach	1,00	1,08	1,16	1,27	1,37		

Modernisierungsgrad

Der Modernisierungsgrad ist nach den Vorgaben des Sachwertmodells zu ermitteln.

Richtwert	Bewertungsobjekt				
	nicht modernisiert	kleinere Maßnahmen ¹⁾	mittlere Modernisierung ²⁾	überwiegend modernisiert	umfassend modernisiert
nicht modernisiert	1,00	1,06	1,12	1,18	1,24
mittlerer Modernisierungsgrad	0,89	0,95	1,00	1,05	1,11
umfassend modernisiert	0,81	0,85	0,90	0,95	1,00

¹⁾kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

²⁾mittlerer Modernisierungsgrad

Gebäudeart

Richtwert	Bewertungsobjekt	
	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus
Einfamilienhaus	1,00	0,95

Ergänzende Gebäudeart

Richtwert	Bewertungsobjekt		
	Doppelhaushälfte	Reihenendhaus	Reihenmittelhaus
Doppelhaushälfte	1,00	0,97	0,94

Mietsituation

Richtwert	Bewertungsobjekt	
	bezugsfrei	vermietet
bezugsfrei	1,00	0,90

Keller

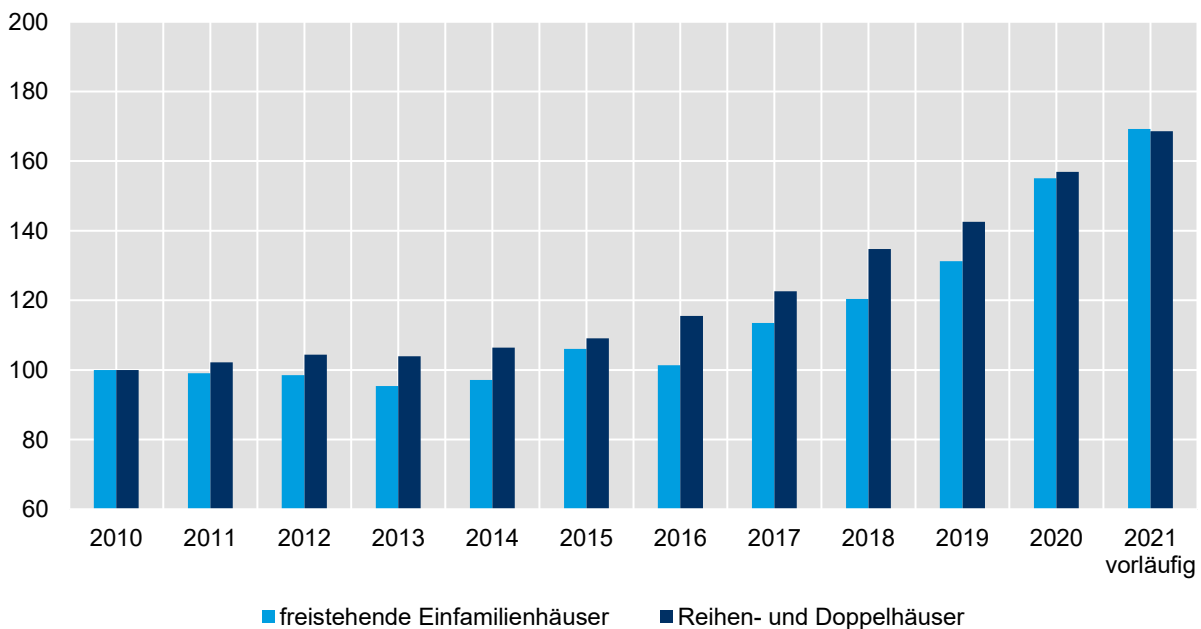
Richtwert	Bewertungsobjekt		
	vorhanden	teilweise vorhanden	nicht vorhanden
vorhanden	1,00	0,95	0,90

5.1.3 Indexreihen

Indexreihe für bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus 2010 = 100

Stichtag	freistehende Einfamilienhäuser	Reihen- und Doppelhäuser
01.01.2010	100,0	100,0
01.01.2011	99,0	102,2
01.01.2012	98,5	104,4
01.01.2013	95,4	103,9
01.01.2014	97,1	106,4
01.01.2015	106,0	109,1
01.01.2016	101,4	115,5
01.01.2017	113,5	122,6
01.01.2018	120,4	134,8
01.01.2019	131,2	142,6
01.01.2020	155,1	156,9
01.01.2021 (vorläufig)	169,3	168,6

Index für bebaute Grundstücke des Individuellen Wohnungsbaus
2010 = 100



5.1.4 Sachwertfaktoren

Bei der Wertermittlung von Ein- und Zweifamilienhäusern wird der Verkehrswert auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt. Dabei wird der Sachwert eines bebauten Grundstückes als Summe aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Ausstattung, des Unterhaltungszustandes und der Wertminderung wegen Alters sowie eventuell vorhandener Baumängel und Bauschäden und dem Wert der Außenanlagen ermittelt.

Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Die Abweichung des berechneten vorläufigen Sachwertes zum Verkehrswert wird durch die Lage auf dem Immobilienmarkt bestimmt. Die Anpassung des Berechnungsergebnisses (vorläufiger Sachwert) an die Marktlage erfolgt unter der Anwendung des Sachwertfaktors. Die nachfolgenden Sachwertfaktoren (Basis NHK 2010) wurden nach dem Modell der AGVGA-NRW (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen) zur Ableitung von Sachwertfaktoren ermittelt.

Das vollständige Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren in NRW kann im Internet unter nachfolgender Adresse eingesehen und heruntergeladen werden:

[http://www.boris.nrw.de/ Standardmodelle der AG](http://www.boris.nrw.de/Standardmodelle%20der%20AG)

Einfluss stark steigender BRW auf die veröffentlichten Sachwertfaktoren

Die Ableitung der Sachwertfaktoren erfolgt über das gesamte Berichtsjahr unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt der Ableitung veröffentlichten Bodenrichtwerte. Die auf dieser Grundlage ermittelten Sachwertfaktoren werden im darauffolgenden Jahr zur Wertermittlung herangezogen. Dies führt bei moderaten Erhöhungen der Bodenrichtwerte zum 01.01. eines jeden Jahres auch bei Wertermittlungen im Folgejahr zu sachgerechten Verkehrswerten.

Bei stark steigenden Bodenwerten macht sich jedoch bei der Anwendung der Sachwertfaktoren der Einfluss der im Vergleich zum Ableitungsjahr deutlich höheren Bodenpreise durch überhöhte Ergebnisse im Sachwert bemerkbar.

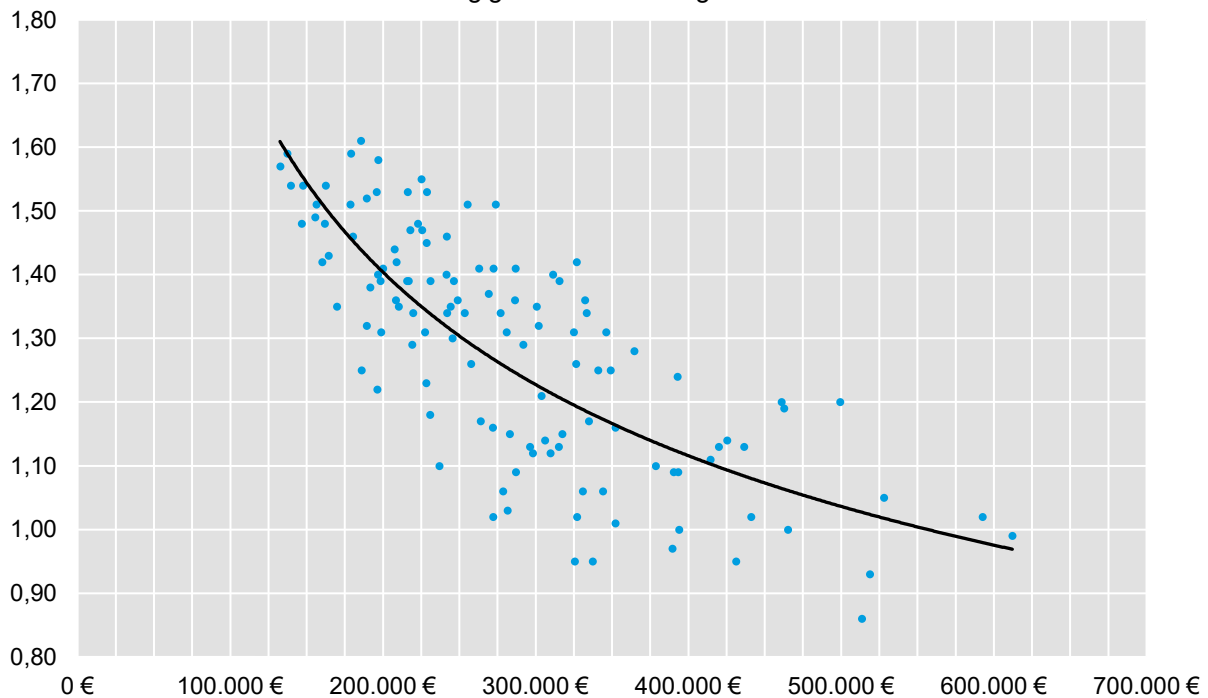
Unabhängig vom Gebäudetyp (freistehend, Doppelhaushälfte, Reihenhaus) ist dieser Effekt bei der Anwendung sachverständig zu würdigen.

5.1.4.1 Sachwertfaktoren für freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 170 Kauffälle von weitgehend schadensfreien Objekten aus den Jahren 2019 und 2020 statistisch ausgewertet.

vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
100.000 €	1,77
125.000 €	1,65
150.000 €	1,55
175.000 €	1,47
200.000 €	1,41
225.000 €	1,36
250.000 €	1,31
275.000 €	1,27
300.000 €	1,23
350.000 €	1,17
400.000 €	1,12
450.000 €	1,08
500.000 €	1,04

Sachwertfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert



5.1.4.2 Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 165 Kauffälle von weitgehend schadensfreien Objekten aus den Jahren 2019 und 2020 statistisch ausgewertet.

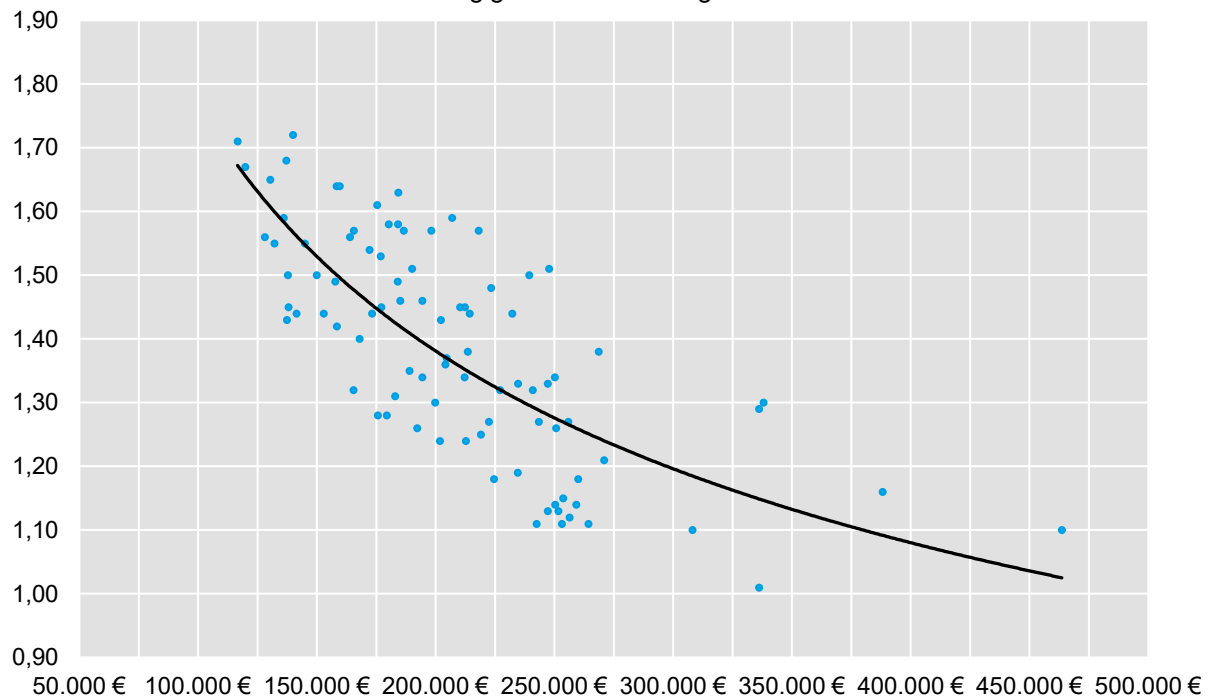
Die Sachwertfaktoren gelten für Doppelhaushälften und Reihenhäuser. Zur Anwendung von Reihenmittelhäuser ist ein Korrekturfaktor anzubringen.

vorläufiger Sachwert	Sachwertfaktor
100.000 €	1,76
125.000 €	1,62
150.000 €	1,52
175.000 €	1,44
200.000 €	1,37
225.000 €	1,32
250.000 €	1,27
275.000 €	1,23
300.000 €	1,19
325.000 €	1,16
350.000 €	1,13
375.000 €	1,10
400.000 €	1,07

Korrektur für Reihenmittelhaus: +0,04

Bei der Anwendung zur Bewertung von Reihenmittelhäusern, ist der Korrekturwert zu den Sachwertfaktoren in der Tabelle hinzu zu addieren.

Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhendhäuser in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert



5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst werden, d.h. sie stellen Maße für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen.

Für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren ist der Liegenschaftszinssatz von großer Bedeutung (Marktanpassung im Ertragswertverfahren).

Nach § 14 Absatz 3 der ImmoWertV sind die Liegenschaftszinssätze „auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und unter der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten“. Der Ertragswert ist im Allgemeinen der Wert von Immobilien, die unter Beachtung von Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich u.a. nach der Gebäudeart. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz geringer als bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Objekten.

Die Liegenschaftszinssätze wurden nach dem Modell der AGVGA-NRW (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen) zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen ermittelt.

Das vollständige Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW kann im Internet unter nachfolgender Adresse eingesehen und heruntergeladen werden:

[http://www.boris.nrw.de/ Standardmodelle der AGVGA-NRW/ Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen](http://www.boris.nrw.de/Standardmodelle%20der%20AGVGA-NRW/Modell%20zur%20Ableitung%20von%20Liegenschaftszinssätzen)

5.1.5.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Aus dem vorliegenden Datenmaterial der Jahre 2019/2020 konnten insgesamt 310 Fälle ausgewertet werden. Hieraus wurden nachfolgende Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren (Kaufpreis/Rohertrag) ermittelt:

Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

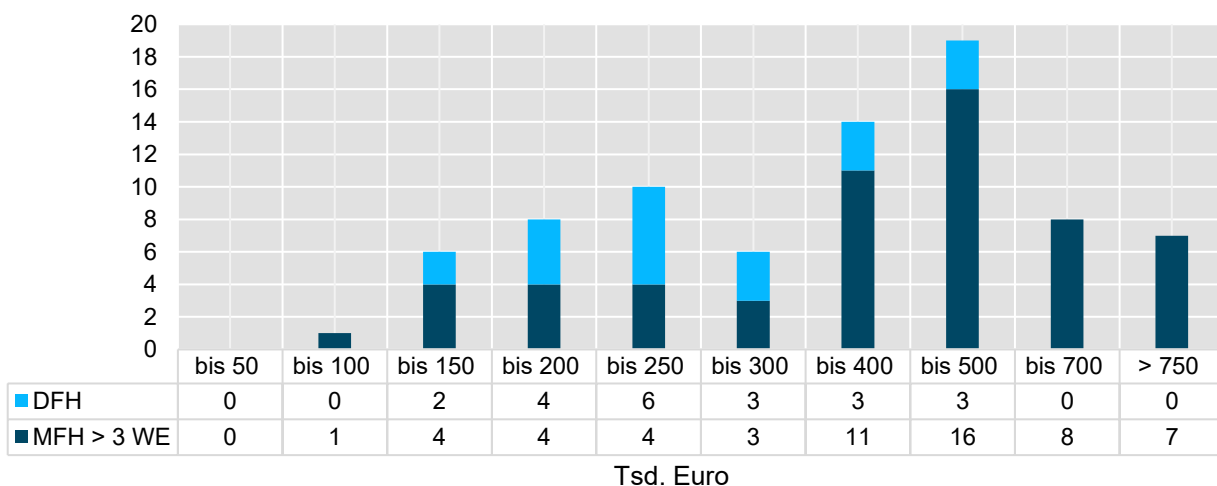
Gebäudeart	Anzahl	LZ %	RF	Ø Wfl m ²	Ø KP €/m ²	Ø Miete €	Ø BWK %	Ø RND Jahre
Freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus	155	1,4	27	176	2.214	6,4	20,7	35
<i>Standardabweichung</i>		0,7	5,7	68	609	0,8	2,2	13
Reihen- und Doppelhaus	155	2,2	24,5	127	2.243	7,2	18,8	43
<i>Standardabweichung</i>		0,6	3,3	25	433	0,7	1,7	13

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

Umsatz im Vergleich zum Durchschnitt der Dekade

bebaute Grundstücke	Anzahl Kauffälle		Geld in Mio. Euro		Fläche in Hektar	
	2020	Ø Dekade	2020	Ø Dekade	2020	Ø Dekade
	Dreifamilienhäuser	23	23	6,3	4,6	1,3
Mehrfamilienhäuser	59	59	27,1	27,2	4,0	6,1

Preisgruppenverteilung nach Gebäudetyp



5.2.1 Liegenschaftszinssätze

Aus dem vorliegenden Datenmaterial der Jahre 2019/2020 konnten insgesamt 130 Fälle ausgewertet werden. Hieraus wurden nachfolgende Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren (Kaufpreis/Rohertrag) ermittelt:

Gebäudeart	Anzahl	LZ %	RF	Ø Wfl m ²	Ø KP €/m ²	Ø Miete €	Ø BWK %	Ø RND Jahre
Dreifamilienhaus	28	3,0	18,5	230	1.228	5,3	26,6	36
<i>Standardabweichung</i>		0,5	3,2	41	271	0,6	3,0	11
Mehrfamilienhäuser (gewerbl. Anteil bis 20% vom Rohertrag)	73	3,9	14,9	546	1.025	5,6	26,8	37
<i>Standardabweichung</i>		0,9	2,3	318	236	0,8	3,2	7
Gemischt genutzte Gebäude (gewerbl. Anteil über 20% vom Rohertrag)	29	3,9	13,8	433	1.012	6,2	26,6	32
<i>Standardabweichung</i>		1,0	1,9	261	216	1,2	4,3	8

5.2.2 Durchschnittspreise

Durchschnittspreise Drei- und Mehrfamilienhäuser

Haustyp	Baujahr	N	Ø Kaufpreis in Euro		Ø Wfl in m ²		Ø Kaufpreis Euro/m ² Wfl.	
			Min	Max	Min	Max	Min	Max
Dreifamilienhaus	bis 1949	12	250.000 170.000 350.000		220 150 260		1.130 910 1.470	
	ab 1950	5	330.000 180.000 470.000		270 180 360		1.190 1.000 1.300	
Mehrfamilienhaus > 3 Wohneinheiten	bis 1949	16	290.000 150.000 470.000		360 240 490		780 570 1.120	
	ab 1950	28	560.000 330.000 1.260.000		550 320 1.130		1.010 800 1.240	

Da für die Auswertung i.d.R. nur wenige Kauffälle zur Verfügung stehen, wurden zusätzlich die vergangenen 3 Jahre zusammengefasst, um für den Teilmarkt bessere Aussagen treffen zu können.

Durchschnittspreise Drei- und Mehrfamilienhäuser der letzten 3 Jahre

Haustyp	Baujahr	N	Baujahr		Ø Kaufpreis in Euro		Ø Wfl in m ²		Ø Kaufpreis Euro/m ² Wfl.	
			Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Dreifamilienhaus 2018-2020	bis 1949	33	1910 1850 1945	215.000 120.000 350.000	220 150 290	980 670 1.380				
	ab 1950	12	1970 1955 1985	335.000 250.000 470.000	270 220 360	1.220 1.110 1.300				
Mehrfamilienhaus > 3 Wohneinheiten	bis 1949	37	1910 1850 1945	290.000 150.000 480.000	360 220 500	800 570 1.080				
	ab 1950	79	1960 1950 1990	520.000 200.000 1.680.000	570 240 1.680	920 710 1.440				

6 Wohnungs- und Teileigentum

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes (z.B. Ladenlokale, Büro- und Geschäftsräume) in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

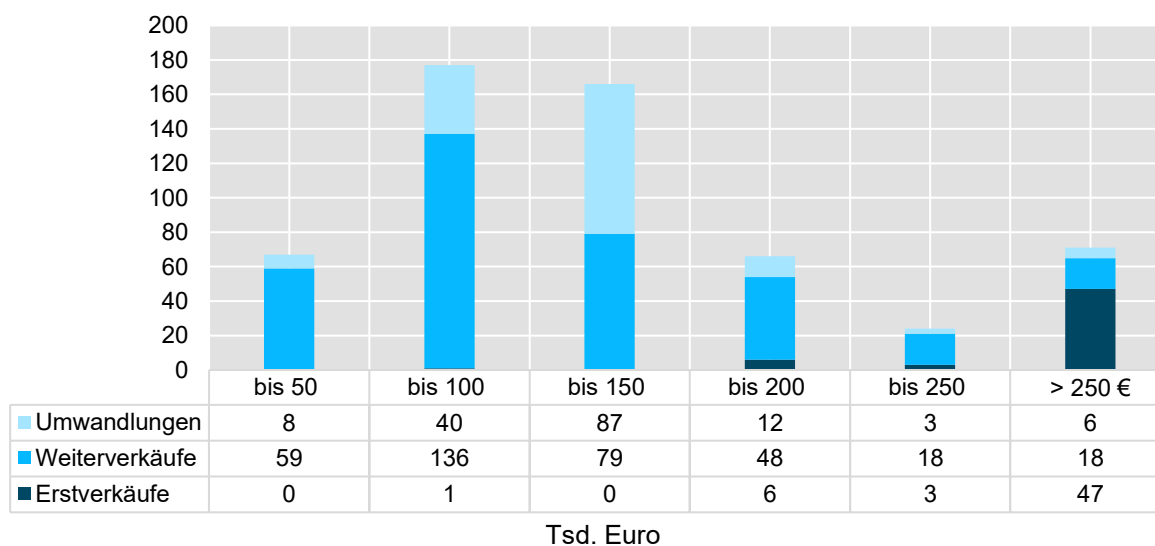
Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.

Umsatz im Vergleich zum Durchschnitt (Ø) der letzten 10 Jahre

Wohnungs- und Teileigentum	Anzahl Kauffälle		Geld in Mio. Euro	
	2020	Ø	2020	Ø
Erstverkäufe	57	29	18,5	8,0
Weiterverkäufe	358	303	40,5	27,8
Umwandlungen	156	92	18,6	9,3
Teileigentum	35	45	1,8	2,3

Preisgruppenverteilung

Anzahl



6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Durchschnittspreise

Durchschnittspreise Eigentumswohnungen

Baujahr	N	Objekte	Kaufpreis		Ø Wfl		Kaufpreis	
			in Euro		in m ²		Euro/m ² Wfl.	
			Min	Max	Min	Max	Min	Max
bis 1919	37	30	105.000		86		1.220	
			59.000	176.000	45	135	1.000	1.410
1920 - 1949	8	8	100.000		80		1.280	
			69.000	120.000	55	100	1.020	1.600
1950 - 1959	81	51	73.000		62		1.200	
			42.000	133.000	40	110	940	1.460
1960 - 1969	47	34	88.000		65		1.340	
			55.000	142.000	45	95	1.120	1.600
1970 - 1979	48	27	103.000		81		1.260	
			45.000	171.000	40	120	990	1.550
1980 - 1989	29	23	141.000		87		1.620	
			71.000	221.000	45	145	1.340	1.990
1990 - 1999	27	26	146.000		80		1.840	
			93.000	203.000	60	120	1.500	2.290
2000 - 2019	9	8	157.000		84		1.890	
			128.000	195.000	65	110	1.630	2.220
Neubauten	54	9	305.000		94		3.230	
			161.000	441.000	55	135	3.000	3.520

Durchschnittspreise Henkelshof

N	Kaufpreis		Ø Wfl		Kaufpreis	
	in Euro		in m ²		Euro/m ² Wfl.	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max
16	135.000		98		1.380	
	70.000	159.000	52	118	1.280	1.540

Der „Henkelshof“ besteht aus 3 Wohnhäusern mit bis zu 18 Etagen und insgesamt rd. 490 Wohneinheiten.

Die Häuser wurden in den Jahren 1973 – 1977 errichtet mit Wohnungsgrößen, die überwiegend zwischen 96 - 118 m² liegen.

Durchschnittspreise 1-Raum-Wohnungen

N	Objekte	Kaufpreis		Ø Wfl		Kaufpreis	
		in Euro		in m ²		Euro/m ² Wfl.	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max
18	16	37.000		34		1.100	
		31.000	52.000	26	44	960	1.260

6.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches Normobjekt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 193 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §13 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) dar und bilden damit die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 15 Absatz 2 ImmoWertV.

Immobilienrichtwerte werden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen festgesetzt. Sie werden angegeben in Preisen pro Quadratmeter Wohnfläche und sind in Richtwertzonen mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen ausgewiesen.

Immobilienrichtwerte enthalten keine Nebengebäude (z.B. Garagen) und beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Erbbaurechte, hohe Instandhaltungsrückstände).

Die Immobilienrichtwerte und die Umrechnungskoeffizienten für Wohnungseigentum wurden zum 01.01.2019 erstmalig abgeleitet und mit Hilfe von Kaufpreisen der Jahre 2019 und 2020 fortgeschrieben.

Neubauten und Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen wurden nicht berücksichtigt.

Die Immobilienrichtwerte gelten nur für wiederverkaufte Eigentumswohnungen mit einem Mindestalter von 4 Jahren in der jeweiligen Lage. Die Ausweisung erfolgt in Euro/Quadratmeter Wohnfläche.

Die Immobilienrichtwerte stehen kostenfrei im Internet unter www.boris.nrw.de zur Verfügung.

Anpassungen der Merkmale des Bewertungsobjekts an den Immobilienrichtwert können unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten vorgenommen werden. Eine Interpolation innerhalb der Tabellen ist zulässig. Weitere nicht definierte besondere Merkmale des Bewertungsobjektes sind sachverständig zu würdigen.

Aus den vorliegenden normierten Kaufpreisen wurde nachfolgender durchschnittlicher Richtwert für Eigentumswohnungen zum Stichtag 01.01.2021 für das Stadtgebiet Remscheid abgeleitet:

Baujahr:	1980
Wohnlage:	mittel
Geschosslage:	1./2.Obergeschoss
Modernisierungsgrad:	nicht modernisiert
Ausstattung:	mittel
Anzahl Wohneinheiten im Gebäude:	10
Wohnfläche:	80 qm
Balkon:	vorhanden
Mietsituation:	unvermietet
Richtwert in Euro / m ²	1.700 €
Richtwert in Euro:	136.000 €

6.1.2.1 Umrechnungskoeffizienten für Wohnungseigentum

Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens gemäß § 15 ImmoWertV können zur Anpassung des Richtwerts oder von Kaufpreisen auf das Bewertungsobjekt nachfolgende Umrechnungskoeffizienten verwendet werden.

Bei der Anpassung von Kaufpreisen entspricht die Spalte „Richtwert“ den Merkmalen des Kaufobjekts.

Baujahr

Die Einstufung ist unabhängig von Modernisierungsmaßnahmen auf der Grundlage des ursprünglichen Baujahres zu wählen.

Richtwert	Bewertungsobjekt								
	2010	2000	1990	1980	1970	1960	1950	1930	1900
2000	1,19	1,00	0,88	0,80	0,74				
1995	1,27	1,07	0,94	0,85	0,79	0,75			
1990	1,35	1,14	1,00	0,91	0,84	0,80	0,77		
1985	1,42	1,20	1,05	0,96	0,89	0,84	0,81		
1980			1,10	1,00	0,93	0,88	0,85		
1975			1,15	1,04	0,97	0,92	0,88	0,86	0,86
1970			1,19	1,08	1,00	0,95	0,91	0,89	0,89
1965			1,22	1,11	1,03	0,98	0,94	0,91	0,91
1960			1,25	1,14	1,06	1,00	0,96	0,94	0,94
1955			1,28	1,16	1,08	1,02	0,98	0,95	0,95
1930			1,34	1,21	1,13	1,07	1,03	1,00	1,00
1900						1,07	1,03	1,00	1,00

Anpassung an die Wohnlage

Die Wohnlage ist in der Regel dem Wohnlagenverzeichnis des Mietspiegels der Stadt Remscheid zu entnehmen. Spitzenlagen sind als „sehr gut“ einzustufen.

Richtwert	Bewertungsobjekt						
	einfach	einfach - mittel	mittel	mittel - gut	gut	gut - sehr gut	sehr gut
gut	0,89	0,92	0,94	0,97	1,00	1,04	1,08
mittel	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,10	1,15
einfach	1,00	1,03	1,06	1,10	1,13		

Geschosslage der Wohnung im Gebäude

Richtwert	Bewertungsobjekt					
	Souterrain	EG	1./2.OG	über 2.OG	DG	Staffelgeschoss
1.OG	0,96	1,03	1,00	1,00	1,03	1,05

Anpassung an den Modernisierungsgrad

Der Modernisierungsgrad ist nach den Vorgaben des Sachwertmodells zu ermitteln.

Richtwert	Bewertungsobjekt				
	nicht modernisiert 1)	kleinere Maßnahmen 2)	mittlere Modernisierung 3)	überwiegend modernisiert 4)	umfassend modernisiert 5)
nicht modernisiert	1,00	1,05	1,10	1,15	1,20
mittlerer Modernisierungsgrad	0,91	0,95	1,00	1,05	1,09
umfassend modernisiert	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00

1) nicht modernisiert

2) kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

3) mittlerer Modernisierungsgrad

4) überwiegend modernisiert

5) umfassend modernisiert

Ausstattung

Der Ausstattungsstandard ist abhängig von der Qualität der Bausubstanz des Gebäudes und der Ausstattung der Wohnung selbst.

Der Modernisierungsgrad ist nach den Vorgaben des Sachwertmodells zu ermitteln.

Richtwert	Bewertungsobjekt				
	einfach	einfach - mittel	mittel	mittel - gehoben	gehoben
gehoben	0,75	0,79	0,83	0,92	1,00
mittel	0,90	0,95	1,00	1,10	1,20
einfach	1,00	1,06	1,11	1,22	1,33

Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude

Maßgebend ist die Anzahl der Wohneinheiten in einem Gebäude (in der Regel mit eigener Hausnummer).

Richtwert	Bewertungsobjekt / Zahl der Wohneinheiten im Gebäude							
	2	3	5	8	12	20	35	65
3	1,03	1,00	0,96	0,93	0,91	0,88	0,85	0,82
4	1,05	1,02	0,98	0,95	0,93	0,90	0,87	0,83
6	1,08	1,05	1,01	0,98	0,95	0,92	0,89	0,86
10	1,12	1,09	1,05	1,02	0,99	0,96	0,92	0,89
20	1,17	1,14	1,10	1,06	1,03	1,00	0,97	0,93
35	1,22	1,18	1,14	1,10	1,07	1,04	1,00	0,96
65	1,26	1,22	1,18	1,14	1,11	1,08	1,04	1,00

Wohnfläche

Die Wohnfläche ist nach den Vorgaben der Wohnflächenverordnung zu ermitteln.

Richtwert	Bewertungsobjekt / Wohnfläche								
	40	60	70	80	100	110	120	150	200
50	0,93	1,06	1,12	1,16	1,21	1,21	1,19	1,16	1,16
60	0,88	1,00	1,05	1,09	1,14	1,14	1,12	1,09	1,09
65	0,86	0,97	1,02	1,07	1,11	1,11	1,09	1,07	1,07
70	0,84	0,95	1,00	1,04	1,08	1,08	1,07	1,04	1,04
75	0,82	0,93	0,98	1,02	1,06	1,06	1,04	1,02	1,02
80	0,80	0,91	0,96	1,00	1,04	1,04	1,03	1,00	1,00
85	0,79	0,90	0,95	0,98	1,03	1,03	1,01	0,99	0,99
90	0,78	0,89	0,94	0,97	1,01	1,01	1,00	0,97	0,97
95	0,78	0,88	0,93	0,97	1,01	1,00	0,99	0,97	0,97
100	0,77	0,88	0,92	0,96	1,00	1,00	0,99	0,96	0,96
105	0,77	0,88	0,92	0,96	1,00	1,00	0,98	0,96	0,96
115	0,78	0,88	0,93	0,97	1,01	1,01	0,99	0,97	0,97
125	0,79	0,90	0,95	0,99	1,03	1,03	1,01	0,99	0,99

Balkon/ Terrasse

Bei Erdgeschosswohnungen ist die Terrasse einem Balkon gleichzusetzen.

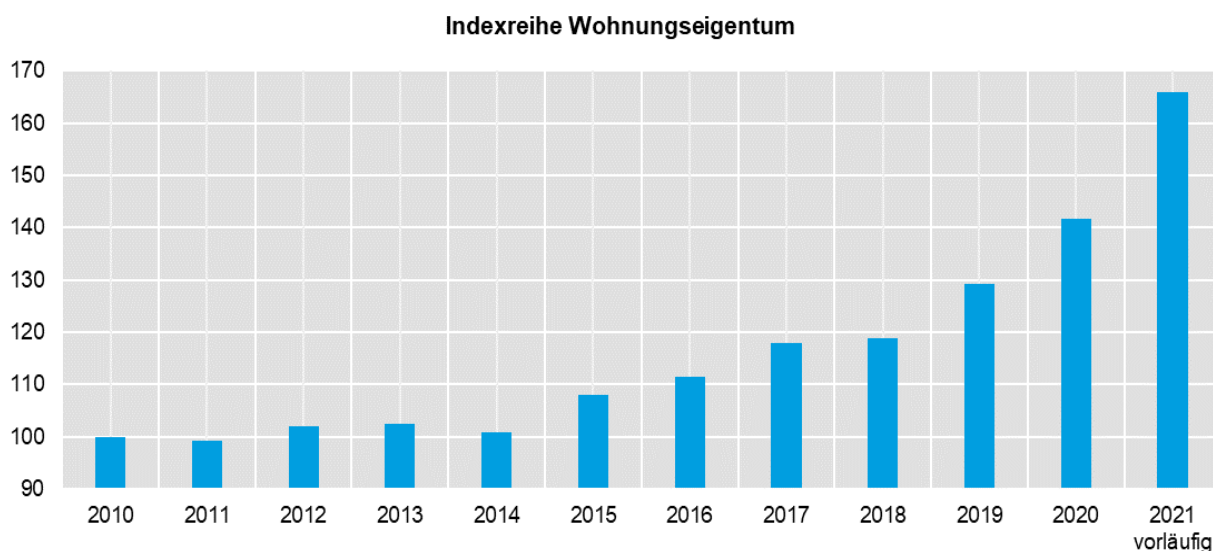
Richtwert	Bewertungsobjekt			
	kein Balkon	geringer Nutzwert	normaler Nutzwert	hoher Nutzwert
vorhanden	0,90	0,95	1,00	1,05
nicht vorhanden	1,00	1,06	1,11	1,17

Mietsituation

Richtwert	Bewertungsobjekt	
	unvermietet	vermietet
unvermietet	1,00	0,95

6.1.3 Indexreihen

Stichtag	Wohnungseigentum
01.01.2010	100,0
01.01.2011	99,4
01.01.2012	102,1
01.01.2013	102,5
01.01.2014	101,0
01.01.2015	108,1
01.01.2016	111,4
01.01.2017	117,8
01.01.2018	118,9
01.01.2019	129,3
01.01.2020	141,7
01.01.2021 (vorläufig)	165,9



6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	Anzahl	LZ %	RF	Ø Wfl m ²	Ø KP €/m ²	Ø Miete €	Ø BWK %	Ø RND Jahre
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	80	2,8	19	76	1336	5,80	26,2	42
<i>Standardabweichung</i>		0,4	3,0	21	322	0,60	3,4	12
Vermietetes Wohnungseigentum	58	3,0	17,4	70	1266	5,80	26,2	38
<i>Standardabweichung</i>		0,5	3,3	18	373	1,20	4,1	10

6.2 Teileigentum

6.2.1 Durchschnittspreise von Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragenstellplätzen

	Garage		Stellplatz		Tiefgaragenstellplatz	
	N	Kaufpreis in Euro	N	Kaufpreis in Euro	N	Kaufpreis in Euro
		Min Max		Min Max		Min Max
Neubau	9	15.000 15.000 15.000	18	6.300 5.500 7.500	30	16.200 15.000 17.500
Wiederverkäufe	41	8.400 8.000 12.000	5	6.300 5.000 8.000	4	13.200 12.000 15.000

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Aufgrund der sehr geringen Anzahl an Verkäufen von Erbbaurechten bzw. Erbbaurechtsgrundstücken konnten keine Marktanpassungsfaktoren abgeleitet werden. Im Grundstücksmarktbericht NRW des Oberen Gutachterausschusses gibt es Informationen zur Höhe von Erbbauzinsen bzw. die Auflistung derjenigen Gutachterausschüsse, die Marktanpassungsfaktoren ableiten.

8 Modellbeschreibungen

8.1 Sachwertfaktoren

Bei der Wertermittlung von Ein- und Zweifamilienhäusern wird der Verkehrswert auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt. Dabei wird der Sachwert eines bebauten Grundstückes als Summe aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Ausstattung, des Unterhaltungszustandes und der Wertminderung wegen Alters sowie eventuell vorhandener Baumängel und Bauschäden und dem Wert der Außenanlagen ermittelt.

Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Die Abweichung des berechneten vorläufigen Sachwertes zum Verkehrswert wird durch die Lage auf dem Immobilienmarkt bestimmt.

Die Anpassung des Berechnungsergebnisses (vorläufiger Sachwert) an die Marktlage erfolgt unter der Anwendung des Sachwertfaktors.

Die nachfolgenden Sachwertfaktoren (Basis NHK 2010) wurden nach dem Modell der AGVGA-NRW (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen) zur Ableitung von Sachwertfaktoren ermittelt.

Das vollständige Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren in NRW kann im Internet unter nachfolgender Adresse eingesehen und heruntergeladen werden:

<http://www.boris.nrw.de/> Standardmodelle der AGVGA-NRW/Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren in NRW

Wesentliche Modellparameter:

- Normalherstellungskosten 2010 (Anlage 1)
- Gebäudestandard (Anlage 2)
- Gesamtnutzungsdauer: 70 - 90 Jahre (Anlage 3)
- Restnutzungsdauer (Anlage 4)
- Orientierungswerte zur Handhabung der NHK 2010 in Dachgeschossen (Anlage 5)
- Mischkalkulation bei Teilunterkellerung (Anlage 6)
- Mischkalkulation bei teilweise ausgebauten Dachgeschossen (Anlage 6)
- Besondere Bauteile (Anlage 7)
- Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) (Anlage 8)
- Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes
- Lineare Alterswertminderung
- Zeitwert der Außenanlagen
- Baumängel/Bauschäden: Es wurde ein mängelfreier Zustand unterstellt
- Objektbezogener Bodenwert

8.2 Liegenschaftszinssätze

Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst werden, d.h. sie stellen Maße für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen.

Für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren ist der Liegenschaftszinssatz von großer Bedeutung (Marktanpassung im Ertragswertverfahren).

Nach § 14 Absatz 3 der ImmoWertV sind die Liegenschaftszinssätze „auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und unter der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten“. Der Ertragswert ist im Allgemeinen der Wert von Immobilien, die unter Beachtung von Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtet sich u.a. nach der Gebäudeart. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz geringer als bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutzten Objekten.

Die Liegenschaftszinssätze wurden nach dem Modell der AGVGA-NRW (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen) zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen ermittelt.

Das vollständige Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW kann im Internet unter nachfolgender Adresse eingesehen und heruntergeladen werden:

[http://www.boris.nrw.de/ Standardmodelle der AGVGA-NRW/ Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen](http://www.boris.nrw.de/Standardmodelle%20der%20AGVGA-NRW/Modell%20zur%20Ableitung%20von%20Liegenschaftszinssätzen)

Das Modell gilt grundsätzlich für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen aller unterschiedlichen Gebäudetypen.

8.3 Immobilienrichtwerte

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches Normobjekt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 193 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §13 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) dar und bilden damit die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 15 Absatz 2 ImmoWertV. Immobilienrichtwerte werden aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen festgesetzt. Sie werden angegeben in Preisen pro Quadratmeter Wohnfläche und sind in Richtwertzonen mit im Wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen ausgewiesen.

Immobilienrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z.B. Erbbaurechte, hohe Instandhaltungsrückstände).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Remscheid hat die Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten für Wohnungseigentum zum 01.01.2019 erstmalig abgeleitet und mit Hilfe der Kaufpreise der nachfolgenden Jahre jeweils auf den 01.01. indiziert.

Die Immobilienrichtwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihen- und Doppelhäuser wurden zum 01.01.2021 erstmalig abgeleitet.

Neubauten und Erstverkäufe von umgewandelten Mietwohnungen wurden nicht berücksichtigt, da sie einen eigenen Teilmarkt bilden. Die Immobilienrichtwerte gelten nur für Objekte mit einem Mindestalter von 4 Jahren.

Der Immobilienrichtwert

- gilt für eine fiktive Immobilie mit detailliert beschriebenen Grundstücksmerkmalen (Normgrundstück)
- ist in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben
- bezieht sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten
- bezieht sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz, Erbbaurecht, Wohnungsrecht usw.)
- gilt für massiv errichtete, schadensfreie Objekte ohne besondere Einbauten

Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer Immobilie von der Richtwertnorm sind sachverständig zu ermitteln und unter Beachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten zu bewerten. Innerhalb der Umrechnungstabellen kann interpoliert werden. Darüber hinaus sind besondere Eigenschaften eines Bewertungsobjekts, für die der Immobilienrichtwert nicht definiert ist, sachverständig einzuarbeiten.

Merkmal	Teilmarkt	Erläuterung
Baujahr	alle	Als Baujahr ist, auch im Falle von modernisierten Objekten, das Ursprungsbaujahr anzuhalten.
Wohnlage	alle	Die Wohnlage wird nach dem Wohnlagenverzeichnis der Stadt Remscheid klassifiziert. Spitzenlagen sind als sehr gut einzustufen.
Modernisierungsgrad	alle	Der Modernisierungsgrad ist entsprechend der Sachwertrichtlinie Anlage 4 zu ermitteln.
Ausstattung	alle	Die Qualität der Ausstattung erfasst sowohl die Bausubstanz als auch die innere Ausstattung des Gebäudes und ist entsprechend der Sachwertrichtlinie Anlage 2 zu ermitteln.
Wohnfläche	alle	Die Wohnfläche wird nach den Regeln der Wohnflächenverordnung ermittelt. Balkone werden zu $\frac{1}{4}$ ihrer Grundfläche berücksichtigt. Terrassen werden nur beim Wohnungseigentum berücksichtigt.
Mietsituation	alle	Selbstgenutzte Objekte gelten als unvermietet.
Balkon/Terrasse	WE	Die Terrasse bei einer Erdgeschosswohnung ist mit einem Balkon gleichzusetzen.
Geschosslage	WE	Geschosslage der Wohnung im Gebäude.
Anzahl der Wohneinheiten	WE	Maßgeblich ist die Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude.
Grundstücksfläche	EFH RH/DHH	Es ist nur der Baulandanteil des Grundstücks bis zu einer Tiefe von 40 m zu berücksichtigen. Darüber hinausgehende Flächen, z.B. Gartenland, sind sachverständig zu würdigen.
Gebäudeart	EFH RH/DHH	Einfamilienhaus oder Zweifamilienhaus.
ergänzende Gebäudeart	RH/DHH	Doppelhaus, Reihenendhaus oder Reihenmittelhaus.
Keller	EFH RH/DHH	Bei einer Teilunterkellerung wird zwischen den Umrechnungskoeffizienten entsprechend dem Anteil der Unterkellerung interpoliert.
Nebengebäude	WE	Im Immobilienrichtwert sind keine Nebengebäude (Garage, Schuppen, etc.) enthalten.
	EFH RH/DHH	Der Immobilienrichtwert beinhaltet in der Regel eine Einzelgarage. Darüberhinausgehende Nebengebäude sind sachverständig zu würdigen

Berechnungsbeispiel: Eigentumswohnung

Merkmal	Immobilienrichtwert zum 01.01. 1.570 €/m²	Bewertungsobjekt	Umrechnungs- koeffizient
Baujahr	1980	1970	0,93
Wohnfläche	80	70	0,96
Wohnlage	mittel	gut	1,06
Wohneinheiten	10	5	1,05
Ausstattung	mittel	mittel bis gehoben	1,10
Geschosslage	1.Obergeschoss	Erdgeschoss	1,03
Mietsituation	unvermietet	vermietet	0,95
Modernisierung	nicht modernisiert	überwiegend modernisiert	1,15
Balkon	vorhanden	mit normalem Nutzwert	1,00
Zeitpunkt*	01.01.2020	01.04.2020	1,01

Durch die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten mit dem Immobilienrichtwert erhält man den auf das Bewertungsobjekt angepassten Wert:

$$1.570 \text{ €/m}^2 \times 1,24 = 1.947 \text{ €/m}^2$$

Somit ergibt sich folgender vorläufiger Vergleichswert zum 01.04.:

$$70 \text{ m}^2 \times 1.947 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } \mathbf{136.000 \text{ €}}$$

*Dieser Wert wird mit Hilfe des jeweiligen Preisindex an den Wertermittlungstichtag sachverständig angepasst.

9 Mieten und Pachten

9.1 Wohnungsmieten

Der qualifizierte Mietspiegel Remscheid 2020 wurde auf der Grundlage einer repräsentativen Auswertung nicht preisgebundener Wohnungen im Bereich der Stadt Remscheid erstellt. Er basiert auf Daten, die im Zeitraum von April 2020 bis Juli 2020 bei 8.000 Eigentümern von Wohnungsbeständen in der Stadt Remscheid eigens zum Zwecke der Mietspiegelerstellung erhoben wurden. Die Haushalte wurden zufällig ausgewählt, die Daten mit Hilfe eines standardisierten Fragebogens erhoben. Es wurde eine schriftliche Befragung von Vermietern durchgeführt. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen mit Hilfe der Regressionsmethode errechnet.

Über den gesamten Erstellungszeitraum hinweg wurden die Arbeiten durch den Arbeitskreis Mietspiegel begleitet, der vom Fachdienst Soziales und Wohnen der Stadt Remscheid geleitet wurde.

Dem Arbeitskreis gehörten Vertreter folgender Institutionen an:

- Haus & Grund Remscheid und Umgebung e. V.
- Mieterverein Remscheid, Wermelskirchen und Umgebung e. V.
- GWG Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft eG Remscheid
- GEWAG Wohnungsaktiengesellschaft Remscheid
- LEG Immobilien AG
- Stadt Remscheid, Fachdienst Umwelt
- Stadt Remscheid, Fachdienst Recht und Datenschutz
- Stadt Remscheid, Fachdienst Bauen, Vermessung und Kataster
- Stadt Remscheid, Dezernat für Bildung, Jugend, Soziales, Gesundheit und Sport
- Technische Betriebe Remscheid

Der Mietspiegel wurde zum 01. Dezember 2020 in Kraft gesetzt und ist als Broschüre erhältlich.

Der Mietspiegel 2020 steht auch als Online-Rechner unter www.remscheid.de zur Verfügung.

9.2 Gewerbemieten

Zur Feststellung bzw. Aktualisierung des Mietpreisgefüges gewerblich genutzter Räume wurde im September 2019 eine Erhebung von Mietdaten für das Gebiet der Stadt Remscheid durchgeführt.

Mietrichtwerte sind für Ladenlokale, Büros und Praxen sowie für Lager, Industrie- und Gewerbehallen festgestellt worden.

Mit einer Mietrichtwertübersicht/-karte ist eine Orientierungshilfe zur Ermittlung gewerblicher Mieten – ohne Einkaufszentrum mit Centermanagement – geschaffen worden.

Der gewerbliche Mietspiegel ist in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Stadt Remscheid zu einem Preis von 30 Euro erhältlich.

10 Kontakte und Adressen

Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Remscheid

Vorsitzender:

Dipl.-Ing. Jörg Schubert	Leitender Städtischer Vermessungsdirektor
--------------------------	---

Stellvertretende Vorsitzende:

Dipl.-Ing. Achim Filenius	Städtischer Vermessungsdirektor
Dipl.-Ing. Georg Joch	Städtischer Vermessungsamtsrat
Dipl.-Ing. Denis Simicic	Geschäftsführer des Gutachterausschusses

Stellvertretender Vorsitzender und ehrenamtliche Gutachter:

Dipl.-Ing. Martin Uhland	Architekt
--------------------------	-----------

Ehrenamtliche Gutachterin und Gutachter des Finanzamtes Remscheid:

Christoph Konrad	Regierungsrat
Dipl.-Ing. Carsten Korte	Bauingenieur

Ehrenamtliche Gutachterin und Gutachter:

Dipl.-Ing. Reinhard Biemann	Architekt
Thomas Christ	Sparkassenbetriebswirt
Dipl.-Ing. Britta Körschgen	Architektin
Martin Lambotte	Sparkassenbetriebswirt
Gereon Leuz	Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Dipl.-Ing. Jens Mennenöh	Architekt
Dipl.-Ing. Torsten Pletsch	Architekt
Dipl.-Ing. Heinz Peter Röhrig	Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Dipl.-Ing. Johannes Schenk	Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Joachim Schmeck	Leitender Städtischer Vermessungsdirektor a. D.
Dipl.-Ing. Wilfried Solm	Architekt

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Stadt Remscheid

Geschäftsstelle: Rathaus Remscheid
Theodor-Heuss-Platz 1
42853 Remscheid
Tel. (02191) 16-2468 (Geschäftsführer Herr Simicic)
Fax. (02191) 16-3247
E-Mail: gutachterausschuss@remscheid.de

Auskünfte: Bodenrichtwerte: (02191) 16 - 2368 oder 16 - 3047
Grundstücksmarktbericht: (02191) 16 - 2368 oder 16 - 3047
Verkehrswertgutachten: (02191) 16 - 2468 oder 16 - 3047
Kaufpreissammlung: (02191) 16 - 2368 oder 16 - 2763
Gewerblicher Mietspiegel: (02191) 16 - 2849 oder 16 - 3028

Internet: www.geoportal.remscheid.de/gutachterausschuss
www.boris.nrw.de

Sprechzeiten: Montag bis Freitag 9.00 bis 12.00 Uhr sowie nach Vereinbarung.

11 Anlagen

11.1 Allgemeine Angaben über die Stadt Remscheid

Remscheid ist eine kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Düsseldorf in Nordrhein-Westfalen. Sie ist nach Wuppertal und Solingen mit ca. 113.000 Einwohnern die kleinste Stadt des so genannten Bergischen Städtedreiecks.

Remscheid liegt auf den Höhen des Bergischen Landes im Inneren des großen Wupperbogens. Die Stadt liegt östlich von Solingen und südlich von Wuppertal.

Die Stadt Remscheid ist über die Bundesautobahn A1 Köln-Dortmund an das deutsche Autobahnnetz angeschlossen. Weiterhin führen die Bundesstraßen B 51, B 229, B 237 durch das Stadtgebiet.

Kennzahlen	Remscheid		
	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Einwohner	113.363	113.703	113.849
Wanderungsgewinn/-verlust	+874	+741	+540
Gebietsfläche in ha	7452	7452	7452
Bevölkerungsdichte (Einwohner/km ²)	1522	1526	1528
Wohnungen	60.781	60.882	61.009
Einwohner je Wohnung	1,9	1,9	1,9
Baugenehmigungen Wohngebäude	152	154	175
Baugenehmigungen Nichtwohngebäude	30	36	12
Baufertigstellungen Wohngebäude	170	111	141
Baufertigstellungen Wohnungen	234	101	136
Arbeitslosenquote (%)	6,9	7,0	8,0

Quelle: Stadt Remscheid - Statistikstelle

11.2 Gebühren des Gutachterausschusses

Die Gebühren werden auf der Grundlage der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung - VermWertKostO NRW) vom 12. Dezember 2019 in der jeweils gültigen Fassung - Tarifstelle 5 - erhoben.

Auszug aus der Gebührenordnung:

5.1 Gutachten (zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer)

Die Gebühren für Gutachten gemäß der Gutachterausschussverordnung NRW vom 23. März 2004 (GV. NRW. S. 146) in der jeweils geltenden Fassung sind aus der Summe der Gebührenanteile nach den Tarifstellen 5.1.1 und 5.1.2 abzurechnen.

5.1.1 Der Grundaufwand ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objekts, bei Miet- und Pachtwerten vom zwölffachen des jährlichen Miet- oder Pachtwertes zu bestimmen:

a) Wert bis einschließlich 1 Million Euro	1.250,- € zuzüglich 0,2% des Wertes
b) Wert über 1 Million Euro bis einschließlich 10 Millionen Euro	2.250,- € zuzüglich 0,1% des Wertes

5.1.2 Mehr- oder Minderaufwand ist gemäß Nummer 5.1.2.1 und 5.1.2.2 nach Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7 zu berücksichtigen. bis max. 4.000,- €

5.3 Dokumente und Daten

5.3.1 Bereitstellung über automatisierte Abrufverfahren keine Gebühr

5.3.2 Bereitstellung durch Personal

5.3.2.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung, je Antrag für

a) bis zu 50 nicht anonymisierte Kauffälle	140,- €
b) jeden weiteren nicht anonymisierten Kauffall	10,- €
c) anonymisierte Kauffälle	Zeitgebühr gemäß § 2 Absatz 7

5.3.2.2 Sonstige Dokumente und Daten Zeitgebühr gemäß
§ 2 Absatz 7

Die Höhe der Gebühr in anderen Fällen kann bei der Geschäftsstelle erfragt werden.

Bodenrichtwerte, Immobilienrichtwerte, Grundstücksmarktberichte u.a. sind im Internet abrufbar. Unter der Adresse www.boris.nrw.de stehen die Informationen kostenlos zur Verfügung.

11.3 Anlagen zum Sachwertmodell der AGVGA.NRW

(Stand 11.07.2018)

Anlage 1- Normalherstellungskosten (NHK 2010)

1 - 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser ¹⁾																		
Keller, Erdgeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach							
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
Standardstufe	1.01	655	725	835	1005	1260	1.02	545	605	695	840	1050	1.03	705	785	900	1085	1360
freistehende Einfamilienhäuser ²⁾	2.01	615	685	785	945	1180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1020	1275
Doppel- und Reihenhäuser	3.01	575	640	735	885	1105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1195
Reihenmittelhäuser																		
Keller, Erd-, Obergeschoss																		
Standardstufe	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach							
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
freistehende Einfamilienhäuser ²⁾	1.11	655	725	835	1005	1260	1.12	570	635	730	880	1100	1.13	665	740	850	1025	1285
Doppel- und Reihenhäuser	2.11	615	685	785	945	1180	2.12	535	595	685	825	1035	2.13	625	695	800	965	1205
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1105	3.12	505	560	640	775	965	3.13	585	650	750	905	1130
Erdgeschoss, nicht unterkellert																		
Standardstufe	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach							
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
freistehende Einfamilienhäuser ²⁾	1.21	790	875	1005	1215	1515	1.22	585	650	745	900	1125	1.23	920	1025	1180	1420	1775
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	740	825	945	1140	1425	2.22	550	610	700	845	1055	2.23	865	965	1105	1335	1670
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1065	1335	3.22	515	570	655	790	990	3.23	810	900	1035	1250	1560
Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert																		
Standardstufe	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach							
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5			
freistehende Einfamilienhäuser ²⁾	1.31	720	800	920	1105	1385	1.32	620	690	790	955	1190	1.33	785	870	1000	1205	1510
Doppel- und Reihenhäuser	2.31	675	750	865	1040	1300	2.32	580	645	745	895	1120	2.33	735	820	940	1135	1415
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1215	3.32	545	605	695	840	1050	3.33	690	765	880	1060	1325

1) einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %
 2) Korrekturfaktor für freistehende und angebaute Zweifamilienhäuser: 1,05

14 Garagen²⁰

14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen ²¹	Standardstufe	
	3	5
	245	780

einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 14,1 % Gebäudeart 12 %

Standardstufe 3: Fertiggaragen;
 Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise;
 Standardstufe 5: individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.Ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Anlage 2 – Ermittlung des Gebäudestandards

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretende Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die nicht in der Tabelle beschrieben werden, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen.

	1	2	3	4	5	Währungsanteil
Äußenwände	Holzfachwerk; Ziegelmauerwerk; Fugenglättstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenstreichern oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegel, Kalksandsteinen, Gasblocksteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verbländmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.). Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung nach ca. 1995	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Äußenüren	Einfachverglasung; einfache Holzüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Äußenüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -üren	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungsüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdiele; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandverfälsungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glasüren, strukturierte Turblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlägen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Verfälsungen (Edelholz, Metall); Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spallierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappdecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverfälsungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppe mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitärrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, ; Installation auf Putz, Ölfarbenastrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1. Bad mit WC, Duschwanne oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1. Bad mit WC, Duschwanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Duschwanne und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Wärmeluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Wärmewasserverzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Wärmewasserverzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Anlage 3 – entfällt

Anlage 4 - Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen

Das Modell dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Es ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

Das Modell kann analog auch bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden Anwendung finden.

1. Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der **Modernisierungsgrad** sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

Modernisierungsgrad	
≤ 1 Punkt	= nicht modernisiert
4 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	= überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	= umfassend modernisiert

Orientierungswerte zur Vergabe von Modernisierungspunkten

Modernisierungselement	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 15 Jahre zurück	bis ca. 25 Jahre zurück	Bemerkung
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	4	3	2	1	Wärmedämmung < 1980 = Stufe 1 (sehr einfach) Wärmedämmung < 1995 = Stufe 2 (einfach)
Modernisierung der Fenster und Türen	2	2	1	0	
Modernisierung der Leitungssysteme	2	2	2	1	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	1	0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	3	2	1	
Modernisierung der Bäder	2	1	0	0	Abnutzung, Mode, wichtigster Punkt bei Vermietung
Modernisierung des Innenausbaus	2	2	2	1	
Wesentlich Verbesserung der Grundrissgestaltung	1 bis 2				grundsätzlich zeitpunktunabhängig; z.B. Badeinbau, gefangene Räume befreien, Verkehrsflächenoptimierung, Hinweis: DG-Ausbau gehört <u>nicht</u> dazu

2. Tabellen zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

In den folgenden Tabellen sind in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad modifizierte Restnutzungsdauern angegeben. Die Tabellenwerte sind auf die volle Jahreszahl gerundet worden.

Den Tabellenwerten liegt ein theoretischer Modellansatz zu Grunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer auf maximal 70 % der Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt und nach der Formel

$$a \times \frac{100}{GND} \times \text{Alter}^2 - b \times \text{Alter} + c \times \frac{GND}{100}$$

mit den nachfolgenden Werten für a, b und c berechnet wird.

Modernisierungsgrad	a	b	c	ab einem relativen Alter [%] von *)
≤ 1 Punkt	0,0125	2,625	152,50	60
4 Punkte	0,0073	1,577	111,33	40
8 Punkte	0,0050	1,100	100,00	20
13 Punkte	0,0033	0,735	95,28	15
≥ 18 Punkte	0,0020	0,440	94,20	10

*) Die Spalte gibt das Alter an, von dem an die Formeln anwendbar sind.

Das relative Alter berechnet sich aus $[\text{Alter}/\text{GND} \times 100]$.

Bei **kernsanierten Objekten** kann die Restnutzungsdauer bis zu 90% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen.

Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Dazu wird das Gebäude zunächst bis auf die tragende Substanz zurückgebaut. Decken, Außenwände, tragende Innenwände und ggf. der Dachstuhl bleiben dabei in der Regel erhalten; ggf. sind diese zu ertüchtigen und/oder Instand zu setzen. Voraussetzungen für das Vorliegen einer Kernsanierung sind insbesondere die komplette Erneuerung der Dacheindeckung, der Fassade, der Innen- und Außenwände mit Ausnahme der tragenden Wände, der Fußböden, der Fenster, der Innen- und Außentüren sowie sämtlicher technischen Systeme wie z.B. der Heizung einschließlich aller Leitungen, des Abwassersystems einschließlich der Grundleitungen, der elektrischen Leitungen und der Wasserversorgungsleitungen, sofern diese technisch einwandfrei und als Neubauähnlich und neuwertig zu betrachten sind. Im Einzelfall müssen nicht alle der vorgenannten Kriterien erfüllt sein. Unter diesen Voraussetzungen ist als Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand z.B. des Kellers ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

Beispiel: Restnutzungsdauer bei sanierten Objekten

Einfamilienhaus, Baujahr 1890, vollständig kernsaniert im Jahr 2010, Gebäudestandardkennzahl = 3,4
Wertermittlungstichtag: 01.06.2015
fiktives Baujahr = $2010 - (10\% \text{ von } 80) = 2002$
fiktives Alter = $2015 - 2002 = 13 \text{ Jahre}$
GND = 80 Jahre
RND = $80 - 13 = 67 \text{ Jahre}$

Einfamilienhaus, Baujahr 1890, a) vollständig kernsaniert im Jahr 1989, b) im Jahr 2012 wieder modernisiert Gebäudestandardkennzahl = 3,0 Modernisierungspunkte = 8
Wertermittlungstichtag: 01.06.2015
fiktives Baujahr = $1989 - (10\% \text{ von } 80) = 1981$
fiktives Alter = $2015 - 1981 = 34 \text{ Jahre}$
GND = 80 Jahre
RND = 50 Jahre (gemäß Tabelle 2.2 in Anlage 4)

2.2 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

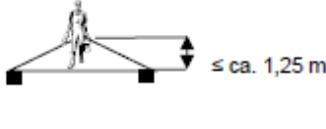
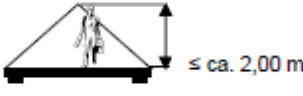

Gebäude- alter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

Anlage 5 – Orientierungswerte zur Handhabung der NHK 2010 in Dachgeschossen bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäusern.

Hinweis: Die rechnerisch ermittelten Ergebnisse sind sachverständig zu würdigen.

1. Gebäudearten mit nicht ausgebautem Dachgeschoss

1.1 Systemskizze zur Nutzbarkeit von Dachgeschossen

Dachgeschoss		
		
≤ ca. 1,25 m	≤ ca. 2,00 m	
nicht nutzbar	eingeschränkt nutzbar	nutzbar
Einordnung in		
Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach	Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss	Gebäudeart mit nicht ausgebautem bzw. mit ausgebautem Dachgeschoss
Anrechnung der BGF der Dachgeschossebene		
keine Anrechnung	volle Anrechnung	volle Anrechnung

1.2 Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit des nicht ausgebauten Dachgeschosses

Dachgeschoss	Gebäudeart	BGF der DG-Ebene	Zuschlag	Abschlag
			vom jeweiligen Kostenkennwert	
1.2.1 nicht ausgebaut, aber nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.22 / 1.32 2.02 / 2.12 / 2.22 / 2.32 3.02 / 3.12 / 3.22 / 3.32	wird angerechnet	—	—
1.2.2 nicht ausgebaut, eingeschränkt nutzbar	1.02 / 1.12 / 1.32 2.02 / 2.12 / 2.32 3.02 / 3.12 / 3.32 1.22 / 2.22 / 3.22	wird angerechnet	—	4 – 12 % 4 – 12 % 6 – 18 %
1.2.3 nicht ausgebaut, nicht nutzbar flach geneigtes Dach	1.03 / 1.13 / 1.33 2.03 / 2.13 / 2.33 3.03 / 3.13 / 3.33 1.23 / 2.23 / 3.23	wird nicht angerechnet	0 – 4 % 0 – 4 % 0 – 4 % 0 – 6 %	—
1.2.4 Flachdach	1.03 / 1.13 / 1.23 / 1.33 2.03 / 2.13 / 2.23 / 2.33 3.03 / 3.13 / 3.23 / 3.33	wird nicht angerechnet	—	—

Die angegebenen Spannen ergeben sich aus dem Vergleich der Kostenkennwerte der jeweiligen Gebäudetypen, bezogen auf den m² bebauter Fläche, und sind nach dem Grad der Nutzbarkeit (Fälle 1.2.1 und 1.2.2) sowie der Dachneigung (Fall 1.2.3) sachverständig zu bemessen.

Bei der Auswertung von Kaufverträgen kann jeweils der Mittelwert der angegebenen Spannen angesetzt werden.

1.3 Berücksichtigung eines vorhandenen Drenpels

Gebäudeart	Zuschlag zum Kostenkennwert für die Gebäudeart ohne ausgebautes Dachgeschoss	
	6 m Trauflänge 8 m Giebelbreite Standardstufe 2	14 m Trauflänge 14 m Giebelbreite Standardstufe 4
1.02 / 2.02 / 3.02	7,5 %	2,5 %
1.12 / 2.12 / 3.12	5,5 %	2,0 %
1.22 / 2.22 / 3.22	10,5 %	3,5 %
1.32 / 2.32 / 3.32	6,5 %	2,5 %

Die Tabellenwerte unterstellen einen Drenpel von 1 m. Abweichende Drenpelhöhen können proportional berücksichtigt werden.

Der Zuschlag kann durch Interpolation wie folgt ermittelt werden.

Objekt	Interpolierte Zuschläge für die einzelnen Merkmale	
Trauflänge in Meter	8	6,3%
Giebelbreite in Meter	12	4,2%
Standardstufe	3	5,0%
Gebäudeart: 1.02	Mittel	5,1%

Objekt	Interpolierte Zuschläge für die einzelnen Merkmale	
Trauflänge in Meter	14	2,0%
Giebelbreite in Meter	10	4,3%
Standardstufe	2	5,5%
Gebäudeart: 1.12	Mittel	3,9%

2 Gebäudearten mit ausgebautem Dachgeschoss

2.1 Berücksichtigung eines fehlenden Drempels

Gebäudeart	<i>Abschlag an dem Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss</i>	
	6 m Trauflänge 8 m Giebelbreite Standardstufe 2	14 m Trauflänge 14 m Giebelbreite Standardstufe 4
1.01 / 2.01 / 3.01	6,0 %	2,0 %
1.11 / 2.11 / 3.11	4,5 %	1,5 %
1.21 / 2.21 / 3.21	7,5 %	2,5 %
1.31 / 2.31 / 3.31	5,5 %	1,5 %

Der Abschlag kann durch Interpolation wie folgt ermittelt werden.

Objekt	Interpolierte Abschläge für die einzelnen Merkmale	
Trauflänge in Meter	12	2,3%
Giebelbreite in Meter	11	3,0%
Standardstufe	3	3,0%
Gebäudeart: 1.11	Mittel	2,8%

2.2 Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens

Gebäudeart	Zuschlag auf den Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss	
	40° - Dach 10 m Giebelbreite mit Drempel (1 m) Standardstufe 4	50° - Dach 14 m Giebelbreite mit Drempel (1m) Standardstufe 2
1.01 / 2.01 / 3.01	7,5%	14,0%
1.11 / 2.11 / 3.11	5,5%	10,5%
1.21 / 2.21 / 3.21	9,5%	17,5%
1.31 / 2.31 / 3.31	7,0%	13,0%

Der Zuschlag kann durch Interpolation wie folgt ermittelt werden

Objekt	Interpolierte Zuschläge für die einzelnen Merkmale	
Dachneigung in °	40	5,5%
Giebelbreite in Meter	11	6,8%
Standardstufe	3	8,0%
Gebäudeart: 1.11	Mittel	6,8%

Anmerkung:

Im Fall, dass sowohl Ziffer 2.1 als auch Ziffer 2.2 zutreffen, sind die beiden Zu- bzw. Abschläge gegeneinander aufzurechnen.

Beispiel:	Abschlag wegen eines fehlenden Drepfels (Ziffer 2.1)	- 2,8 %
	Zuschlag für einen ausgebauten Spitzboden (Ziffer 2.2)	+ 6,8 %
	Ansatz: Zuschlag auf den Kostenkennwert (NHK 2010)	+ 4,0 %

2.3 Berücksichtigung von Staffelgeschossen

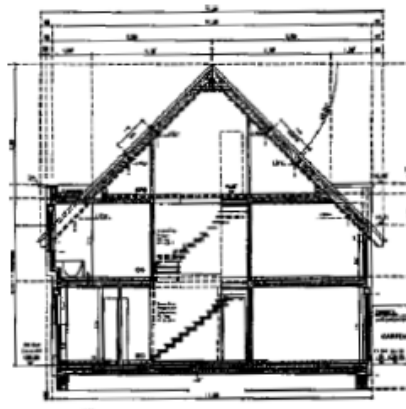
Gebäudeart	Zuschlag auf den Kostenkennwert für die Gebäudeart mit ausgebautem Dachgeschoss
1.01 / 2.01 / 3.01	2 - 5 %
1.11 / 2.11 / 3.11	2 - 5 %
1.21 / 2.21 / 3.21	2 - 5 %
1.31 / 2.31 / 3.31	2 - 5 %

Ein Staffelgeschoss ist mit seiner tatsächlichen BGF anzurechnen.

2.4 Berücksichtigung von Geschossen mit Dachschrägen

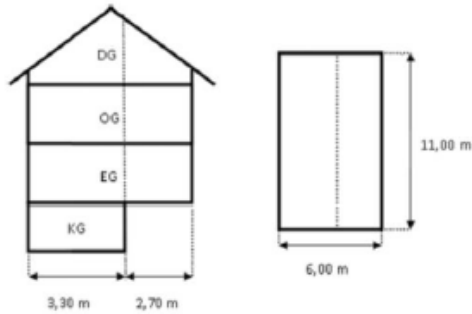
Bei der Ermittlung des Gebäudetyps sind Geschosse mit schrägen Dachflächen als volle Geschosse einzustufen, wenn sie bauordnungsrechtlich ein Vollgeschoss darstellen.

In dem unten gezeigten Beispiel ist, den Ausbau aller drei Ebenen angenommen, mit Hilfe der Vollgeschossigkeit zu entscheiden, ob als Gebäudetyp Typ 1.21 mit zusätzlich ausgebautem Spitzboden oder Typ 1.31 auszuwählen ist. Ein Spitzboden wird gemäß Anlage 8 nicht in die BGF eingerechnet.



Anlage 6: - Teilweise ausgebaute Dachgeschosse / Teilunterkellerung Mischkalkulation nach Nr. 4.1.1.6 SW-RL

Beispiel 1: Mischkalkulation zur Ermittlung des Kostenkennwerts bei teilweiser Unterkellerung



Gebäudedaten

Reihenendhaus teilweise unterkellert,
Erdgeschoss, Obergeschoss,
ausgebautes Dachgeschoss
Standardstufe 3

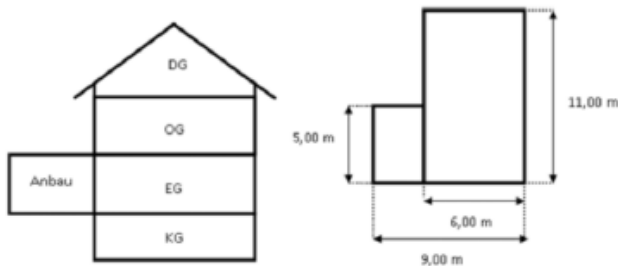
Gebäudeart und Kostenkennwert der NHK 2010

Gebäudeart unterkellert	2.11	785 €/m ² BGF	Gebäudeart nicht unterkellert	2.31	865 €/m ² BGF
unterkellertes Gebäudeteil			nicht unterkellertes Gebäudeteil		
Grundfläche: 3,3 m x 11 m = 36,3 m ²			Grundfläche: 2,7 m x 11 m = 29,7 m ²		
BGF: 4 Ebenen x 36,3 m ² = 145,2 m ²			BGF: 3 Ebenen x 29,7 m ² = 89,1 m ²		

$$145,2 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 785 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} + 89,1 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 865 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 191\,053 \text{ €}$$

Herstellungskosten: 190 000 €

Beispiel 2: Mischkalkulation zur Ermittlung des Kostenkennwerts eines nicht unterkellerten Anbaus



Gebäudedaten

Reihenendhaus unterkellert,
Erdgeschoss, Obergeschoss,
ausgebautes Dachgeschoss,
nicht unterkellertes Anbau
Standardstufe 3

Gebäudeart und Kostenkennwert der NHK 2010

Gebäudeart unterkellert	2.11	785 €/m ² BGF	Gebäudeart nicht unterkellert, Flachdach	2.23	1 105 €/m ² BGF
Gebäude (ohne Anbau)			Anbau		
Grundfläche: 6 m x 11 m = 66 m ²			Grundfläche/BGF: 3 m x 5 m = 15 m ²		
BGF: 4 Ebenen x 66 m ² = 264 m ²					

$$264 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 785 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} + 15 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1\,105 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 223\,815 \text{ €}$$

Herstellungskosten: 225 000 €

Anlage 7 - Orientierungswerte für in der BGF nicht erfasste Bauteile im Jahr 2010**Gauben:**

Flachdachgaube (einschl. Fenster):	1.800 € Grundbetrag zzgl. 1.100 €/m ² (Ansichtsfläche, Front)
Schleppdachgaube (einschl. Fenster):	1.900 € Grundbetrag zzgl. 1.200 €/m ² (Ansichtsfläche, Front)
Satteldachgaube (einschl. Fenster):	2.100 € Grundbetrag zzgl. 1.400 €/m ² (Ansichtsfläche, Front)

Balkone:

Balkon (einschl. Geländer, ISO-Korb, Dämmung, Abdichtung u. Belag)	1.000 € Grundbetrag zzgl. 750 €/m ²
---	---

Vordächer:

Stahl/Zink	150 €/m ² (Dachfläche)
Stahl/Edelstahl	300 €/m ² (Dachfläche)
Stahl/Glas	350 €/m ² (Dachfläche)

Treppen:

Kelleraußentreppe (einschl. Tür, Geländer, Handlauf)	6.000 €/Stück
Außentreppe mit mehr als 3 Stufen (1 m breit, Beton, mit Belag)	400 €/Stufe

Anlage 8 - Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF)

(1) Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

(2) In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,

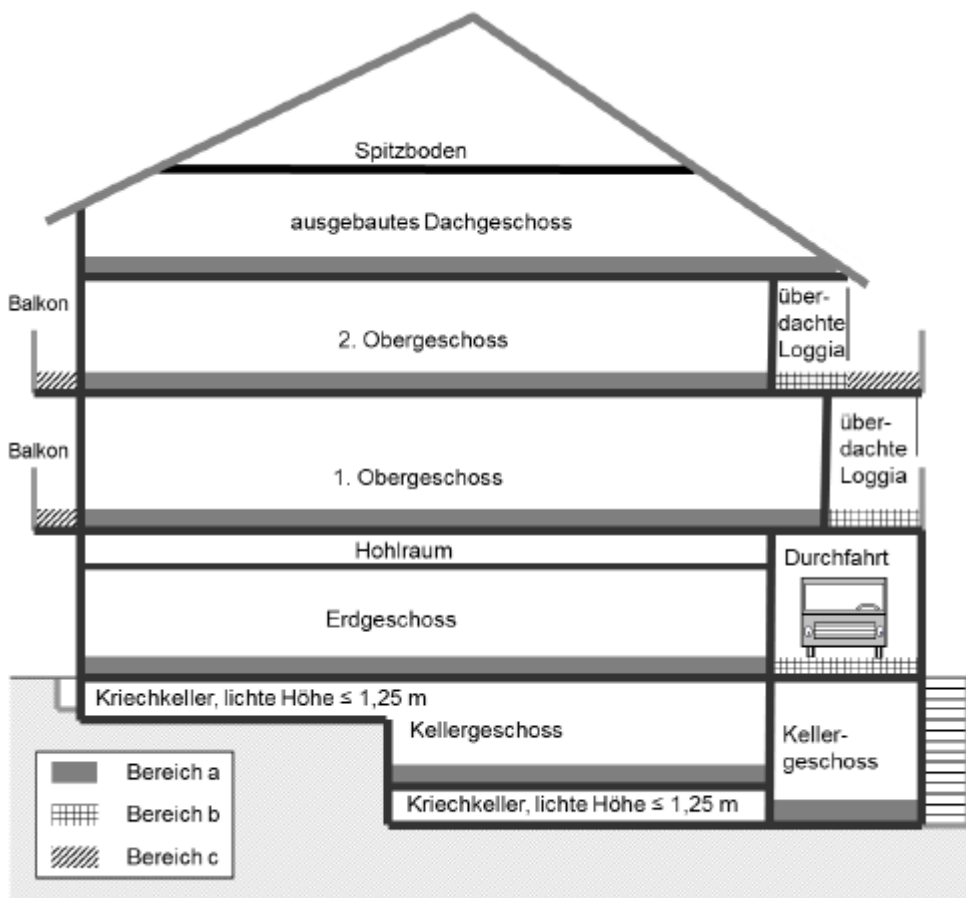
Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,

Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen.

(3) Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z.B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.

(4) Nicht zur BGF gehören z.B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z.B. über abgehängten Decken. Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a, b, c:



11.4 Anlagen zum Liegenschaftszinssatzmodell der AGVGA.NRW

Anlage 3 – Modellwerte für Bewirtschaftungskosten

Die nachstehend dargestellten Modellwerte beziehen sich auf die Ertragswertrichtlinie vom 3.12.2015.

Die nachstehend angegebenen Ansätze beziehen sich auf den Stichtag 1.1.2015 und sind jährlich fortzuschreiben bzw. für abweichende Wertermittlungstichtage, wie im untenstehenden Beispiel, künftig zu modifizieren. Dabei sind die Verwaltungskosten auf volle Euro-Beträge und die Instandhaltungskosten auf eine Nachkommastelle zu runden.

Wohnnutzung:

Verwaltungskosten (vgl. § 26 Absatz 2 und 3 und § 41 Absatz 2 II. BV)

280 Euro jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
 335 Euro jährlich je Eigentumswohnung
 37 Euro jährlich je Garagen- oder Einstellplatz

Instandhaltungskosten (vgl. § 28 Absatz 2 Nummer 2 und Absatz 5 II. BV)

Mit dem Ansatz einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird eine übliche, das heißt von jedem wirtschaftlich handelnden Grundstückseigentümer vorgenommene Instandhaltung unterstellt, die den Bestand und die wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes für diesen Zeitraum sicherstellt.

11 Euro jährlich je Quadratmeter Wohnfläche
 65 Euro jährlich je Garage
 40 Euro je Carport
 25 Euro je Stellplatz

Der pauschale Betrag je Quadratmeter Wohnfläche basiert auf der Ertragswertrichtlinie vom 3.12.2015 und ist als Modellansatz zu verstehen. Werden die Schönheitsreparaturen nicht von den Mietern getragen, so ist ein angemessener Zuschlag zu berücksichtigen.

Mietausfallwagnis (vgl. § 29 II. BV)

2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags.

Gewerbliche Nutzung:

Verwaltungskosten

3% des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung.

Hinweis: Es ist in jedem Einzelfall zu prüfen, ob der absolute Betrag für die ordnungsgemäße Verwaltung des jeweiligen Objektes angemessen ist.

Es wird empfohlen, in Abhängig von Objektart, Lage, Ausstattung und Mietverhältnis die Beträge zu überprüfen und zu geringe oder zu hohe absolute Beträge entsprechend anzupassen. In begründeten Einzelfällen kann von diesem Ansatz abgewichen werden.

	ab 3%	bis 8%
Nutzfläche	groß	klein
Mietniveau	hoch	niedrig
Zahl der Mietparteien	gering	hoch
Lagequalität	sehr gut	schlecht
Mieterqualität	geringe Fluktuationsgefahr	hohe Fluktuationsgefahr

Instandhaltungskosten

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils der Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.

100 % für gewerbliche Nutzung wie z.B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerbliche genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten,

50 % für gewerbliche Nutzung wie z.B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten,

30 % für gewerbliche Nutzung wie z.B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltungskosten für „Dach und Fach“ trägt.

Mietausfallwagnis

4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung.

Hinweis: Im Einzelfall kann von diesem Wert abgewichen werden. Die Begründung kann sich auf die Lage, die Ausstattung, die Objektart und die Mietverhältnisse beziehen.

	ab 3 %	bis 8 %
Lage	gut	mäßig
Ausstattung	gut	mäßig
Objektart	Büro, Laden	Lager, Gewerbe, Industrie
Mietverträge	langfristig	kurzfristig

Jährliche Anpassung:

Zur Vermeidung von Wertsprüngen soll eine jährliche Wertfortschreibung vorgenommen werden. Für die Verwaltungskosten sind die Werte auf volle Euro-Beiträge und für die Instandhaltungskosten auf eine Nachkommastelle zu runden. Diese Wertfortschreibung erfolgt mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 (die Angaben in der II. BV beziehen sich auf das Jahr 2002) gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat.

Bewirtschaftungskosten 2021 nach dem AGVGA-Modell

Wohnnutzung:

Verwaltungskosten

298 Euro jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern

357 Euro jährlich je Eigentumswohnung

39 Euro jährlich je Garagen- oder Einstellplatz

Instandhaltungskosten (vgl. § 28 Absatz 2 Nummer 2 und Absatz 5 II. BV)

11,70 Euro jährlich je Quadratmeter Wohnfläche

69,20 Euro jährlich je Garage

42,60 Euro je Carport

26,60 Euro je Stellplatz

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Remscheid

www.boris.nrw.de

